
此乃要件 請即處理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢交易所參與者或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有銀泰商業(集團)有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人或經手買賣之銀行、交易所參與者或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

新清洗豁免 及 本公司股東特別大會通告

獨立董事委員會的獨立財務顧問



載有致獨立股東(定義見本通函)意見的獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第15頁。載有致獨立董事委員會意見及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第16至29頁。

本公司謹訂於2016年5月10日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第N1至N2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會並在大會上投票，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

2016年4月22日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的相同涵義
「阿里巴巴集團」	指	Alibaba Group Holding Limited及其附屬公司
「該公告」	指	本公司日期為2016年3月21日有關新清洗豁免之公告
「董事會」	指	董事會
「債券文書」	指	本公司根據認購協議簽署的日期為2014年7月7日的債券文書
「近親」	指	具有收購守則「一致行動」定義下註釋8所賦予之涵義，沈先生之近親包括(但不限於)沈芷蔚女士及沈軍燕女士
「交割日」	指	2014年7月7日，認購協議項下之交割日期
「本公司」	指	銀泰商業(集團)有限公司(股份代號：1833)，於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「換股價」	指	可換股債券的換股價格，可進行慣常調整
「換股權」	指	根據本公司於2014年7月7日簽立之債券文書(載有可換股債券之條款及條件)將可換股債券轉換為轉換股份的權利
「轉換股份」	指	以換股價行使換股權時將予發行及配發的股份
「可換股債券」	指	根據認購協議及債券文書將予發行的可換股債券
「承諾契約」	指	沈先生、本集團與投資人於2014年7月7日訂立之承諾契約
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司為批准(其中包括)新清洗豁免及其項下擬進行之相關交易將召開的股東特別大會
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授職能的任何人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體非執行董事(張勇先生除外)(即辛向東先生、周凡先生、于寧先生及陳江旭先生)組成的獨立董事委員會，以就換股權及新清洗豁免的公平合理性及投票表決向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例開展第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團及獨立董事委員會有關新清洗豁免之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士以及涉及或於沈先生出售事項及／或新清洗豁免中擁有權益之股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與其無關連之第三方
「投資人」	指	Alibaba Investment Limited，一間Alibaba Group Holding Limited之全資附屬公司
「最後交易日」	指	2016年3月18日，即於2016年3月21日刊發新清洗豁免公告前股份於聯交所的最後交易日期
「最後可行日期」	指	2016年4月19日，即本通函付印前為確定當中所載資料的最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳曉東先生，本公司一名執行董事
「沈先生」	指	沈國軍先生
「沈先生之集團」	指	沈先生、Fortune Achieve Group Limited、佳賀有限公司、East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司
「沈先生出售事項」	指	沈先生向沈芷蔚女士、沈軍燕女士、Purple Mountain及Ocean Power轉讓398,040,000股股份，如第6頁董事會函件「沈先生出售事項」一節所詳述
「新清洗豁免」	指	投資人就彼潛在行使換股權申請新清洗豁免
「Ocean Power」	指	Ocean Power Resources Limited
「原清洗豁免」	指	由投資人根據收購守則第26條豁免註釋1就認購事項向執行人員所申請，於2014年6月19日獲執行人員授出(惟須受限於一定條件)且已於2014年6月24日獲獨立股東批准的原清洗豁免
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「Purple Mountain」	指	Purple Mountain Holding Ltd
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司股東於2007年2月24日批准的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股東協議」	指	由投資人、Omni Win Limited、本公司及Golden Leading (Cayman) Holding Limited於2014年7月7日訂立之有關建議於中國成立一家發展購物商場、百貨店及超市有關之線上到線下(O2O)業務之合營企業之股東協議
「六個月期間」	指	自本公司日期為2016年3月21日之公告發佈日期前六個月當日起至最後可行日期(包括該日)止期間
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	投資人根據認購協議認購認購股份及可換股債券的事宜
「認購協議」	指	由本公司與投資人於2014年3月30日就認購事項簽署的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份7.5335港元
「認購股份」	指	根據認購協議，由投資人認購的220,541,892股新股份
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

執行董事：

陳曉東先生

非執行董事：

張勇先生

辛向東先生

獨立非執行董事：

周凡先生

于寧先生

陳江旭先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心第二期1703室

敬啟者：

新清洗豁免 及 本公司股東特別大會通告

茲提述本公司日期為2014年6月9日之通函，內容有關就投資人認購本公司認購股份及可換股債券而申請之原清洗豁免；本公司日期為2015年7月19日之公告，內容有關沈先生出售事項；本公司日期為2015年7月20日及2015年9月21日之公告，內容有關建議新清洗豁免；及本公司日期為2016年3月21日之公告，內容有關新清洗豁免。

本通函旨在向股東提供，其中包括(1)換股權潛在行使之詳情；(2)新清洗豁免之詳情；及(3)本公司即將召開之股東特別大會通告。

董事會函件

背景

認購事項

於2014年3月30日，投資人與本公司訂立認購協議，據此，投資人同意認購：

- (a) 220,541,892股認購股份；及
- (b) 本金額為3,706,066,630.16港元的可換股債券(連同其最高累計利息)，有關可換股債券可按初始換股價(可進行若干慣常調整)轉換為489,600,722股股份(假設可換股債券獲悉數轉換)。

誠如本公司日期為2015年8月19日之公告中所披露，根據可換股債券條款，換股價調整為每股7.2922港元(僅就披露用途而言，四捨五入至小數點後四位)，自2015年10月10日起生效。因此，本金額3,706,066,630.16港元(連同最高累計利息)之可換股債券按換股價每股7.2922港元(可作進一步慣例調整)可轉換為531,096,292股股份(假設悉數轉換可換股債券)。

根據承諾契約，沈先生之集團已同意(其中包括)於(i)投資人悉數行使可換股債券項下之換股權；或(ii)可換股債券獲悉數贖回之前的期間，沈先生之集團將不會直接或間接出售任何股份或股份的任何權益，致使沈先生之集團於股份之法定及實益權益總額低於本公司已發行股本總額的30%。

投資人根據收購守則第26條豁免註釋1就認購股份及轉換可換股債券向執行人員申請原清洗豁免。原清洗豁免於2014年6月19日獲執行人員授予，並於2014年6月24日獲獨立股東批准。

認購事項已於2014年7月7日完成。

沈先生出售事項

誠如本公司日期為2015年7月19日之公告所載，沈先生同意轉讓以下合共398,040,000股股份(佔本公司當時已發行股本約18.18%)：

- (a) 106,910,000股股份轉讓予其女兒沈芷蔚女士，每股股份之價格為9.12港元(即股份於2015年7月17日之收市價)。沈芷蔚女士為沈先生之近親；

董事會函件

- (b) 106,910,000股股份轉讓予其胞妹沈軍燕女士，每股股份之價格為9.12港元(即股份於2015年7月17日之收市價)。沈軍燕女士為沈先生之近親；
- (c) 103,910,000股股份轉讓予Purple Mountain，每股股份之價格為9.12港元(即股份於2015年7月17日之收市價)。Purple Mountain由唐越先生最終擁有，且為投資人及沈先生之集團之獨立第三方；及
- (d) 80,310,000股股份轉讓予Ocean Power，每股股份之價格為9.12港元(即股份於2015年7月17日之收市價)。Ocean Power由孫濤先生最終擁有，且為投資人及沈先生之集團之獨立第三方。

沈先生出售事項已於2015年8月31日前完成，沈先生之集團當前持有本公司已發行股本總額約12.06%。

沈先生出售事項之條件

根據承諾契約，投資人同意沈先生之集團進行沈先生出售事項，惟須受限於(其中包括)以下條件：

- 沈先生之集團同意，其將不會(及促使沈先生之近親不會)直接或間接採取任何行動或不採取任何行動(包括任何收購或出售本公司任何股份或投票權)，而可能導致投資人(不論單獨或共同)須根據收購守則就全部相關股份提出全面收購要約。概不限制上文所述之一般性：
 - (i) 沈先生之集團同意，就沈先生之集團或沈先生之任何近親直接或間接收購或出售任何股份或其於沈先生之集團旗下其他公司所持有之任何股份，應由沈先生之集團及投資人各自之獨立第三方收購或向有關獨立第三方出售，且有關獨立第三方在任何情況下不得為收購守則項下就本公司投票權而言之實際或被視為與投資人一致行動人士；及
 - (ii) 倘沈先生之集團或沈先生之任何近親直接或間接收購或出售任何股份或股份之任何權益(沈先生出售事項除外)而可能致使投資人(不論單獨或共同)須根據收購守則就全部相關股份提出全面收購要約，則有關收購事項或出售須提前取得投資人書面同意。
- 沈先生之集團同意其將不會(並將促使沈先生之近親不會)直接或間接出售或收購本公司任何股份之任何權益或投票權，直至投資人悉數行使換股權(沈先生出售事項除外)。

董事會函件

轉換事項

轉換通知

於本通函日期，投資人尚未通知本公司有關換股權行使之事項。

轉換股份的地位

於發行後，轉換股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔，並將在所有方面(包括所有股息及其他分派的相關權利)與已發行股份享有同等權益，包括收取本公司於轉換股份配發及發行日或之後可能宣派、作出或派付的全部未來股息及分派的權利。

換股價

誠如本公司日期為2015年8月19的公告所披露，換股價於調整後為每股7.2922港元(僅就披露用途而言，四捨五入至小數點後四位)。

每股轉換股份7.2922港元之經調整換股價較：

- (i) 股份於2016年4月19日(即最後可行日期)在聯交所所報的收市價每股6.14港元溢價約18.77%；
- (ii) 股份於截至最後可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日的平均收市價每股約6.17港元溢價約18.19%；
- (iii) 股份於截至最後可行日期(包括該日)止最後30個連續交易日的平均收市價每股約6.25港元溢價約16.68%；及
- (iv) 認購價折讓約3.2%。

新清洗豁免申請

本公司及投資人經諮詢執行人員後知悉，倘投資人於沈先生出售事項完成後悉數行使換股權，因獨立股東批准原清洗豁免時之情況或已發生變動，投資人可能不可再依賴原清洗豁免。

因此，本公司已獲投資人告知，其已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予新清洗豁免。新清洗豁免(倘獲執行人員授予)須經(其中包括)獨立股東於股東特別大會透過投票表決方式批准，在此股東特別大會上，投資人及與其一致行動人士或被視為與其一致行動人

董事會函件

士(包括沈先生之集團)或涉及或於沈先生出售事項及／或新清洗豁免中擁有權益之股東(即沈芷蔚女士、沈軍燕女士、Purple Mountain及Ocean Power)將就相關決議案放棄投票。倘執行人員授予新清洗豁免，投資人將毋須因悉數行使換股權而對有關股份作出強制收購要約。

執行人員表示，待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，其將會授出新清洗豁免。

投資人禁售事項

投資人向本公司承諾，其不得：

- (A) 自交割日(包括該日)至(但不包括)以下較早者期間：(i)可換股債券換股的首日及(ii)可換股債券全部獲償還或贖回之日，出售其根據認購協議條款取得的任何認購股份；及
- (B) 自首個換股日期(包括該日)至該日期後滿六個月之日(不包括該日)，出售其根據認購協議及債券文書條款取得的任何認購股份或轉換股份。倘可換股債券已全部獲償還或贖回，本(B)段條文將不適用於投資人屆時及其後所持有的任何股份。

投資人對本集團的未來意向

倘換股權獲悉數行使，投資人預期本公司此後將繼續經營其現有業務。投資人無意在繼續聘用本公司及其附屬公司僱員方面作出任何重大變動，亦不擬重建本公司固定資產。

本集團及阿里巴巴集團之主要業務

本集團主要從事百貨店及購物中心的經營管理業務。

投資人為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，亦為Alibaba Group Holding Limited(一家於紐約證券交易所上市之公司)的直接全資附屬公司。於最後可行日期，Alibaba Group Holding Limited的主要股東(定義見收購守則)為SoftBank Group Corp.(一家於東京證券交易所上市的公司)及Yahoo! Inc.(一家於納斯達克全球市場上市的公司)，兩者分別(直接或間接)持有Alibaba Group Holding Limited約32.1%及15.5%的股份。阿里巴巴集團是一家互聯網企業，旨在讓天下沒有難做的生意。

董事會函件

本公司過往12個月的籌資活動

本公司於緊接最後可行日期前過去12個月內並未進行任何籌資活動。

悉數行使換股權對本公司股權結構之影響

下表載列本公司於最後可行日期及可換股債券項下之換股權獲投資人悉數行使後的股權架構(假設本公司股本至換股權獲悉數行使為止並無任何其他變動)。

股東	於最後可行日期之股權		換股權獲悉數行使後之股權	
	所持股數	佔全部已發行股本之百分比	所持股數	佔全部已發行股本之百分比
沈先生及近親				
沈先生(附註1)	262,974,015	12.06%	262,974,015	9.70%
沈芷蔚女士(沈先生的女兒)	106,910,000	4.90%	106,910,000	3.94%
沈軍燕女士(沈先生的胞妹)	106,910,000	4.90%	106,910,000	3.94%
沈先生及近親合計	476,794,015	21.87%	476,794,015	17.59%
投資人集團				
投資人	220,541,892	10.12%	751,638,184 (附註3)	27.72%
蔡崇信先生(附註2)	8,000	0.00%	8,000	0.00%
The Libra Capital Greater China Fund Limited(附註2)	1,825,000	0.08%	1,825,000	0.07%
投資人集團合計	222,374,892	10.20%	753,471,184	27.79%
投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士小計				
	699,168,907	32.07%	1,230,265,199	45.38%
陳曉東先生(本公司首席執行官)	42,250,000	1.94%	42,250,000	1.56%
其他股東	1,438,633,473	65.99%	1,438,633,473	53.06%
合計	2,180,052,380	100.00%	2,711,148,672	100.00%

董事會函件

附註1 – 由East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司直接持有的股份，East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司均由沈先生全資擁有。由於兩次投資均為於本集團外之投資，因此，就收購守則而言，沈先生被視為投資人的一致行動人士。

附註2 – 就收購守則而言，蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund均被視為投資人的一致行動人士。經作出合理查詢後，就投資人所深知，蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund所持股份各自均於該公告日期前六個月之日開始期間前購得。

附註3 – 假設換股價為每股7.2922港元(僅就披露用途而言，四捨五入至小數點後四位)且計入最高累計利息。

投資人及其一致行動人士買賣股份及於股份之權益

沈先生目前持有262,974,015股股份，約佔本公司於最後可行日期已發行股本之12.06%，且被視為投資人的一致行動人士。沈芷蔚女士(沈先生的女兒)及沈軍燕女士(沈先生的胞妹)各自持有106,910,000股股份，約佔本公司於最後可行日期已發行股本之4.09%，根據收購守則「一致行動」釋義之附註1，亦被視為投資人的一致行動人士。

於最後可行日期，投資人或其任何一致行動人士或視為一致行動人士概無：

- (a) 於六個月期間內但於與董事就新清洗豁免進行磋商、討論或達成諒解或協議之後，已收購本公司的投票權或就收購本公司任何投票權訂立任何協議或安排；
- (b) 除本通函「悉數行使換股權對股權架構之影響」一節所披露者外，持有、控制或有權指示任何尚未行使期權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關本公司證券之任何衍生工具，或持有本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)；
- (c) 接受任何就新清洗豁免投贊成或反對票的不可撤回承諾；
- (d) 就本公司或投資人之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)與任何其他人士訂立收購守則第22條註釋8所述對新清洗豁免而言屬重大之任何安排(不論以期權、彌償或其他方式)；
- (e) 除董事會函件「沈先生出售事項之條件」一節所述安排外，訂立其作為訂約方且有關其不一定會援引或尋求援引新清洗豁免先決條件或條件之情況的任何協議或安排；

董事會函件

- (f) 曾經借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；或
- (g) 於六個月期間內買賣股份、尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份的其他證券。

一般事項

於最後可行日期，本公司根據購股權計劃擁有60,373,500份尚未行使購股權(如行使可發行合共60,373,500股新股份)，每份購股權的行使價介乎4.85港元至10.77港元不等。除上文所披露者外，本公司於最後可行日期概無任何其他尚未行使的認股權證、購股權或可轉換為股份之證券。

本公司已成立獨立董事委員會，以就新清洗豁免向獨立股東提供意見。本公司已委任華富嘉洛企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准新清洗豁免。本公司將於股東特別大會上以投票方式就新清洗豁免進行表決，屆時：

- (i) 參與沈先生出售事項及／或新清洗豁免或於當中擁有權益的投資人及一致行動人士或被視為一致行動人士及股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准新清洗豁免之決議案放棄投票；
- (ii) 沈先生、沈芷蔚女士及沈軍燕女士(彼等被視為投資人的一致行動人士)均須就擬於股東特別大會上提呈以批准新清洗豁免之決議案放棄投票；
- (iii) 蔡崇信先生被視為投資人的一致行動人士，須就擬於股東特別大會上提呈以批准新清洗豁免之決議案放棄投票；
- (iv) The Libra Capital Greater China Fund Limited，被視為投資人的一致行動人士，須就擬於股東特別大會上提呈以批准新清洗豁免之決議案放棄投票；及
- (v) Purple Mountain及Ocean Power為沈先生出售事項之承讓人，須就擬於股東特別大會上提呈以批准新清洗豁免之決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2016年5月10日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)召開及舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1至N2頁。

於股東特別大會上，將提呈有關批准新清洗豁免的普通決議案，以供獨立股東考慮及投票。表決將根據上市規則以投票方式進行。任何於新清洗豁免或沈先生出售事項中擁有重大利益之關連人士及／或股東以及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准及追認新清洗豁免及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。除上文所列載者外，概無股東將須就批准新清洗豁免及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。

為舉行股東特別大會，本公司將於2016年5月6日至2016年5月10日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。因此，於2016年5月5日營業時間結束時，名列本公司股東名冊的股份持有人有權出席股東特別大會。

每名有權出席股東特別大會及於會上投票的股東均有權委任一名或多名受委代表(不論是否為股東)代其出席股東特別大會並於會上投票。

隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格上所列印指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於大會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並可於會上投票。

推薦建議

董事會(包括身為獨立董事委員會成員的非執行董事及獨立非執行董事)經考慮華富嘉洛企業融資有限公司的意見後認為，行使換股權及新清洗豁免對本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括身為獨立董事委員會成員的非執行董事及獨立非執行董事)建議股東及獨立股東(如適用)投票贊成股東特別大會通告所載批准新清洗豁免決議案。

根據收購守則之規定，由以下非執行董事及獨立非執行董事，即辛向東先生、周凡先生、于寧先生及陳江旭先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就將於股東特別大會上提呈有

董事會函件

關行使換股權及申請新清洗豁免的決議案向獨立股東提供意見。由於非執行董事張勇先生亦為投資人母公司之董事，故彼並非獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會已根據收購守則規定委任華富嘉洛企業融資有限公司擔任獨立財務顧問，以就行使換股權及新清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件、華富嘉洛企業融資有限公司函件及本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
銀泰商業(集團)有限公司
陳曉東
行政總裁
謹啟

2016年4月22日



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

敬啟者：

新清洗豁免

茲提述本公司於2016年4月22日刊發的通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等(作為非執行董事)獲委任為獨立董事委員會，就新清洗豁免向閣下(作為股東)提供意見。有關詳情載於通函的董事會函件。

經考慮新清洗豁免以及通函第16至29頁所載華富嘉洛企業融資有限公司的建議及意見後，吾等認為行使換股權及新清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准新清洗豁免的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

辛向東

非執行董事

周凡

于寧

陳江旭

獨立非執行董事

謹啟

2016年4月22日

獨立財務顧問函件

以下乃獨立財務顧問華富嘉洛企業融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件全文，當中載有就新清洗豁免致獨立董事委員會之意見，乃編製以供載入本通函。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

申請新清洗豁免

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問就新清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。有關新清洗豁免的詳情載於日期為2016年4月22日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具備相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，成員包括非執行董事辛向東先生、周凡先生、于寧先生及陳江旭先生，就新清洗豁免是否就獨立股東而言屬公平合理向獨立股東提供建議，並就如何就在股東特別大會上提呈之批准新清洗豁免之相關決議案如何投票向獨立股東提供建議。由於非執行董事張勇先生亦為投資人母公司之董事，故彼並非獨立董事委員會成員。吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會提供意見。

吾等與貴公司、投資人、彼等各自的控股股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士概無聯繫或關連。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司日期為2015年7月24日的公告所披露的新清洗豁免向 貴公司獨立董事委員會提供意見。除就是項委任應付吾等的

獨立財務顧問函件

一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自貴公司、投資人、彼等各自的主要股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士收取任何費用或利益。因此，吾等視作合資格就新清洗豁免提供獨立意見。

吾等的意見基準

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴(i)通函所載或所述資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供之資料及事實；(iii) 貴集團董事及管理層所表達之意見及所作陳述；及(iv)經吾等審核之相關公開資料。吾等假設所提供資料及向吾等所作聲明及意見、本通函所載或所述資料、聲明及意見於其作出時及截至最後可行日期於所有重大方面均屬真實、準確及完備，可予依賴。吾等亦已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且貴集團、董事、貴集團管理層及 貴公司顧問向吾等提供之有關貴集團及投資人之所有資料或聲明於作出時及截至最後可行日期於所有重大方面均屬真實、準確、完備且並無誤導成份。倘吾等知悉有關資料出現任何重大變動，將會立即通知股東。吾等亦依賴通函內董事作出之責任證明。吾等亦無理由懷疑貴集團、董事、貴集團管理層及貴公司顧問提供予吾等的資料的真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對貴集團、董事、貴集團管理層及貴公司顧問所提供之資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對貴集團任何成員公司、Alibaba Group Holding Limited(「**阿里巴巴**」)及其附屬公司或其各自聯繫人之業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關新清洗豁免的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 引致新清洗豁免之背景及事宜

根據日期為2014年3月30日之認購協議，貴公司同意發行而投資人(阿里巴巴之附屬公司)同意認購(i) 220,541,892股認購股份；及(ii)本金額3,706,066,630.16港元之可換股債券。可換股債券附帶年息率1.5%，於到期日(即2017年7月7日)之前計七日結束營業時間之前，投資者可選擇隨時將可換股債券轉換為股份。除先前轉換或購買及註銷者外，貴公司須於到期日按

獨立財務顧問函件

其本金額連同應計未付利息贖回可換股債券。有關認購事項及原清洗豁免之詳情，請參閱貴公司日期為2014年6月9日的通函。

基於投資人及其一致行動人士或視作一致行動人士當時股權總額，(i)於完成認購事項後；或(ii)於完成認購事項並悉數行使可換股債券之換股權後，投資人須就彼或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之貴公司全部已發行股份及其他證券向股東及貴公司證券持有人(「**其他證券持有人**」)作出強制全面要約。於此情況下，投資人已就認購認購股份及悉數轉換可換股債券向執行人員申請原清洗豁免。認購事項及原清洗豁免已獲當時獨立股東於2014年6月24日批准。認購事項於2014年7月7日完成。

根據日期為2014年7月7日之承諾契據，沈先生之集團同意(其中包括)，於投資人行使換股權或悉數贖回可換股債券之前期間，沈先生之集團將不會直接或間接出售任何股份或股份的任何權益，致使沈先生之集團於股份之法定及實益權益總額低於貴公司已發行股本總額的30%。

根據貴公司日期為2015年7月19日之公告，沈先生同意向其女兒、胞妹及兩名獨立第三方轉讓合共398,040,000股股份，約佔貴公司當時已發行股本之18.18%。於2015年8月完成沈先生出售事項後，沈先生之集團於貴公司股權由佔貴公司當時已發行股本之約30.20%減值約12.01%。投資人已就承諾契據項下之沈先生出售事項向沈先生之集團授予同意。

投資人及其一致行動人士或視作一致行動人士於最後可行日期持有貴公司已發行股本總額之約32.07%。根據貴公司於最後可行日期之股權架構，假設換股權獲悉數行使(假設應計利息最高額)，投資人及其一致行動人士或視作一致行動人士將持有經悉數行使換股權後發行之換股股份擴大之已發行股本總額之約45.38%。

貴公司及投資人經諮詢執行人員後知悉，倘投資人於完成沈先生出售事項後悉數行使換股權，投資人於當時獨立股東批准原清洗豁免已變更之情況下，不再依賴原清洗豁免。因此，投資人已就授出新清洗豁免向執行人員作出申請。執行人員表示，彼將於獨立股東於股東特別大會上批准後授出新清洗豁免。倘新清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上批准，投資人及其一致行動人士或視作一致行動人士毋須就貴公司所有已發行股份及其他證券向股東及其他證券

獨立財務顧問函件

持有人作出強制收購要約，否則會因悉數行使換股權而觸發強制收購要約。於悉數行使換股權後，投資人將成為單一最大股東。部分行使換股權可能會或不會觸發強制收購要約。

2. 有關貴集團之資料

(i) 緒言

貴集團主要在中國從事百貨店及購物中心的經營管理業務。股份自2007年3月20日起在聯交所主板上市。於2015年12月31日，貴集團經營及管理合共29家百貨店及17個購物中心，總建築面積達2,895,674平方米，涵蓋以下地區：

地區	百貨店及／或購物中心數目
浙江省	20個百貨店及10個購物中心
湖北省	6個百貨店及1個購物中心
北京	1個百貨店
安徽省	3個購物中心
河北省	1個購物中心
廣西省	1個購物中心
山西省	2個百貨店及1個購物中心

貴集團所有百貨店及購物中心均位於各經營所在城市的黃金購物地段。貴集團繼續於浙江省奠定穩固根基。

誠如貴公司截至2013年及2014年12月31日止年度之年報(「**2014年年報**」)及貴公司截至2015年12月31日止年度之年度業績公佈(「**2015年全年業績公佈**」)，貴集團採用泛渠道戰略，集合多渠道及跨渠道的產品供應，包括實體店、線上平台及社會媒體，以創建方便快捷的購物體驗。下表載列貴集團於此方面之主要發展里程碑事件：

2010年10月	為開發在線客戶群，成立其自有線上購物平台銀泰網(Yintai.com)
----------	-------------------------------------

獨立財務顧問函件

- | | |
|----------|---|
| 2013年10月 | 為推進 貴集團線上到線下渠道的結合，更為有效滿足客戶需求及為客戶帶來全新的優質購物體驗，與天貓 (Tmall. com)結成戰略夥伴關係 |
| 2013年11月 | 與支付寶錢包(Alipay Wallet)結成戰略合作關係，為線下門店聯合開發手機支付及增值客戶服務 |
| 2014年3月 | 簽立認購協議，內容有關推薦投資人(一間阿里巴巴之附屬公司)作為貴公司之戰略投資人及業務合夥人，並將部分認購事項所得款項用於促進貴集團線上到線下(「O2O」)業務與其泛渠道戰略協同 |
| 2014年7月 | 貴公司與投資人成立聯營企業，以在中國開發有關購物中心、百貨商場及超市之O2O業務 |
| 2015年 | 進一步促進阿里巴巴平台與貴集團實體店在阿里巴巴平台售賣之在線品牌以及貴集團在阿里巴巴平台所售線下品牌之融合 |

貴集團憑藉阿里巴巴平台在線優勢，巨大的客戶及商品數據庫，逐漸與阿里巴巴形成O2O業務規模。貴集團已推出O2O項目，如喵街、喵貨、西選、意選及喵客。該等項目連同在線平台銀泰網、天貓銀泰店及線下互動購物體驗，為貴集團奠定堅固基礎，從而進一步發展O2O業務。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務表現

以下為摘錄自貴集團截至2015年12月31日止三個年度綜合收益表的若干主要財務資料，詳情載於2014年年報及2015年全年業績公佈：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (經審核)	2014年 (經審核)	2013年 (經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5,755,453	5,250,568	4,510,219
銷售貨品–直接銷售	1,814,296	1,671,654	1,808,984
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953	2,322,547
租金收入	912,122	543,576	350,140
經營百貨店的管理費收入	36,959	22,550	28,548
銷售貨品佣金	9,520	15,097	–
銷售物業	602,255	662,738	–
其他收入及收益	<u>1,075,672</u>	<u>867,016</u>	<u>1,409,188</u>
除稅前利潤	1,841,616	1,805,256	2,356,100
所得稅開支	(492,518)	(641,474)	(642,242)
年內利潤	1,349,098	1,163,782	1,713,858
母公司擁有人應佔利潤	<u><u>1,317,474</u></u>	<u><u>1,121,483</u></u>	<u><u>1,594,524</u></u>

貴集團主要透過直接銷售，特許專營銷售及銷售佣金產生收入，佔截至2015年12月31日止年度總收入的約72.9%。直接銷售乃指貴集團採購並直接銷售所採購商品。特許專營銷售乃指貴集團給予品牌貨品供應商(特許專營商)的安排，據此，特許專營商獲許佔用貴集團門店中指定區域並銷售其商品，貴集團自特許專營商收取其銷售總額一定百分比的佣金作為回報。貴集團亦向其他相關零售業務經營商出租門店中指定區域，以賺取租金收入。

截至2014年12月31日止年度，貴集團錄得總收入增加約16.4%至約人民幣5,250.6百萬元，主要由於年內銷售若干住宅及商用物業所得收入約人民幣662.7百萬元所致。直接銷售毛利亦有提升。然而，由於市場競爭環境，直接銷售收入減少約7.6%至約人民幣

獨立財務顧問函件

1,671.7百萬元。由於出售附屬公司所得收益及投資物業公平值後收益減少，其他收入及收益減少約38.5%至約人民幣867.0百萬元。母公司擁有人應佔利潤減少約29.7%至約人民幣1,121.5百萬元，主要由於(a)上述其他收入及收益減少；(b)新店舖及購物中心開業導致員工成本增加且一般薪資水準增加；及(c)其他開支整體增加，主要包括公用設施費用、店舖租金費用、廣告費用、信用卡費用、專業服務費用及其他稅項開支，其中部分被年內銷售物業所得純利所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，總收入增加約9.6%至約人民幣5,755.5百萬元，主要由於同店銷售增長約0.5%，此乃計入2014年新店舖及購物中心之銷售業績，租金收入因更為有效使用租賃區域而大幅增加，可租賃區域因2014年新店舖及購物中心開業而有所增加。特許專營銷售佣金率及直接銷售之毛利保持穩定。年內其他收入及收益增加約24.1%至約人民幣1,075.7百萬元，主要由於出售武漢武商集團股份有限公司股份所得收益、出售瀋陽北方銀泰置業有限公司全部股權所得收益、出售杭州新湖濱商業發展有限公司50%股權所得收益，其中部分被投資物業公允值收益減少所抵銷。年內母公司擁有人應佔利潤增加約17.5%至約人民幣1,317.5百萬元，主要歸因於貴集團平穩的業務增長，上述其他收入及收益增加，其中部分被折舊及攤銷以及其他開支整體增加所抵銷。

獨立財務顧問函件

(iii) 財務狀況

以下為貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2014年年報及2015年全年業績公佈：

	於12月31日		
	2015年 (經審核)	2014年 (經審核)	2013年 (經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,975,499	5,994,300	6,105,578
投資物業	7,249,000	5,699,000	3,340,907
預付土地租賃款項	1,545,106	1,603,314	2,007,143
於聯營公司的投資	2,480,903	2,617,218	2,378,314
其他非流動資產	<u>2,520,958</u>	<u>2,760,955</u>	<u>2,119,204</u>
	<u>19,771,466</u>	<u>18,674,787</u>	<u>15,951,146</u>
流動資產			
待售的已建成物業	1,567,721	1,151,768	–
開發中物業	–	550,335	905,067
預付款項、按金及其他應收款項	865,443	903,332	1,115,029
現金及現金等價物	1,580,529	2,129,429	1,738,513
其他流動資產	<u>3,036,506</u>	<u>2,871,348</u>	<u>2,612,427</u>
	7,050,199	7,606,212	6,371,036
分類為待售的出售組別的資產	<u>1,456,517</u>	<u>1,513,183</u>	<u>1,650,407</u>
	<u>8,506,716</u>	<u>9,119,395</u>	<u>8,021,443</u>
資產總額	<u><u>28,278,182</u></u>	<u><u>27,794,182</u></u>	<u><u>23,972,589</u></u>

獨立財務顧問函件

	於12月31日		
	2015年	2014年	2013年
	(經審核)	(經審核)	(經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	2,621,636	2,080,461	1,782,148
其他應付款項及應計款項	5,504,251	6,110,722	4,717,171
有擔保債券	-	-	998,374
計息銀行及其他借款	2,564,721	1,120,911	1,709,200
其他流動負債	515,777	547,669	415,843
	<u>11,206,385</u>	<u>9,859,763</u>	<u>9,622,736</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債	789,481	337,512	208,855
	11,995,866	10,197,275	9,831,591
流動負債淨值	<u>(3,489,150)</u>	<u>(1,077,880)</u>	<u>(1,810,148)</u>
資產總額減流動負債	<u>16,282,316</u>	<u>17,596,907</u>	<u>14,140,998</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	313,000	2,219,804	3,044,942
可換股債券	3,101,509	2,834,878	-
其他非流動負債	843,286	761,132	1,060,867
	4,257,795	5,815,814	4,105,809
負債總額	<u>16,253,661</u>	<u>16,013,089</u>	<u>13,937,400</u>
資產淨值	<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>	<u>10,035,189</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>11,037,548</u>	<u>10,694,983</u>	<u>8,860,386</u>

於2015年12月31日，資產總額及負債總額分別為約人民幣28,278.2百萬元及人民幣16,253.7百萬元，分別較2014年12月31日增加約1.7%及1.5%。

獨立財務顧問函件

貴集團物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項、待售的已建成、開發中物業(主要包括貴集團經營之百貨店及購物中心以及貴集團持作賺取佣金收入之商用物業)約佔2015年12月31日資產總額之約57.8%。根據貴公司會計政策,僅投資物業按公允值列賬。有關2016年2月29日貴集團持有之物業權益市值之詳情,請參閱通函附錄二。

於Golden Leading (Cayman) Holding Limited(「合資企業」)之投資計入於聯營公司的投資。貴公司透過其全資附屬公司持有Golden Leading (Cayman) Holding Limited的19.9%權益,而投資人持有80.1%之權益。合資企業已告成立,旨在依憑貴集團跨越全國之百貨店網絡之專長、資源及基礎設施,投資人領先電子商務平台及消費者數據分析能力,在中國發展與購物中心、百貨商場及超級市場有關之O2O業務。此乃透過(其中包括)融合線下產品數據庫、在線銷售平台以及共用會員管理系統及付款系統得以實現。

貴集團於2015年12月31日之現金及現金等價物約為人民幣1,580.5百萬元,較2014年12月31日減少約25.8%。貴集團於2015年12月31日錄得流動負債淨值約人民幣3,489.2百萬元。貴集團資產負債比率(即計息銀行及其他借款、有擔保債券及可換股債券除以資產總額)自2014年12月31日之約22.2%減至2015年12月31日的約21.1%。

貴集團於2014年12月31日的現金及現金等值物約為人民幣2,129.4百萬元,較2013年12月31日增加約22.5%。貴集團於2014年12月31日的流動負債淨值約為人民幣1,077.9百萬元,而2013年12月31日約為人民幣1,810.1百萬元。資產負債比率從2013年12月31日的約24.0%減至2014年12月31日的約22.2%。

3. 有關投資人及阿里巴巴集團之資料

投資人為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司,亦為阿里巴巴的直接全資附屬公司。秉承「讓天下沒有難做的生意」的宗旨,阿里巴巴連同其附屬公司及可變利益實體主要透過產品、服務及科技從事在線及移動商務,令業務更有效營運,並將其出售範圍延伸至國內外消費者及業務。阿里巴巴集團透過個人電腦及移動平台在國內外提供零售及批發交易市場。阿里巴巴集團經營之零售交易平台及服務包括(a)中國購物網站淘寶交易市場;(b)中國品牌及零售商平台Tmall.com;(c)中國團購網站聚划算(Juhuasuan),透過整合消費者需求以限時折扣銷售方式提供產品;及(d)針對全球消費者之全球銷售者交易市場全球速賣通(AliExpress)。阿

獨立財務顧問函件

里巴巴集團經營之零售交易平台包括(a)中國在線批發交易平台1688.com；及(b)聚焦全球貿易業務之網上業務對業務交易平台Alibaba.com。阿里巴巴集團亦透過經營支付服務之實體Alipay.com Co., Ltd.之安排，在其交易平台上提供雲計算服務及在線支付處理服務（「**支付服務**」）。

誠如截至2015年3月31日止年度阿里巴巴集團之年報所載，阿里巴巴集團之收入及普通股股東應佔淨收入分別為約人民幣76,204百萬元及人民幣24,149百萬元。於2015年3月31日，阿里巴巴集團於中國126個辦事處及國外29個辦事處擁有34,985名全職員工。阿里巴巴集團在中國、香港及美國設有數據中心，並於中國設有物流中心。

4. 新清洗豁免之裨益

(i) 進一步協同投資人與貴公司之利益

2014年認購事項之交割不僅為貴集團提供開發其O2O業務所需的關鍵部分資金，亦有助引薦投資者作為貴集團之戰略股東及業務合作夥伴。阿里巴巴集團在中國於消費者電子商務、在線支付、業務對業務市場平台、雲計算、移動應用程式、移動操作系統及互聯網電視領域擁有已建立的業務。於2014年7月7日成立合資企業連同認購事項，為貴集團與阿里巴巴成立戰略聯盟奠定基礎，以供其聯合發展有關購物中心、百貨店及超級市場的中國O2O業務，貴集團透過該戰略聯盟可利用投資人成熟的電子商務平台，詳情載於上文「有關投資人及阿里巴巴集團之資料」一節。

誠如通函「董事會函件」披露者，倘換股權獲悉數行使後，投資人預期貴公司將繼續經營其現有業務，且無意就繼續聘用貴集團僱員作出任何重大變動，且並無計劃重新調撥貴集團固定資產。

獨立財務顧問函件

下表載列於投資人悉數行使換股權(包括應計利息最高額)後，貴公司於最後可行日期之股權架構(假設貴公司股本截至悉數行使換股權前並無任何變動)：

股東	於最後可行日期		於悉數行使換股權後	
	所持股數	佔全部已發行股本之百分比	所持股數	佔全部已發行股本之百分比
沈先生及近親				
沈先生(附註1)	262,974,015	12.07%	262,974,015	9.71%
沈芷蔚女士(沈先生的女兒)	106,910,000	4.90%	106,910,000	3.94%
沈軍燕女士(沈先生的胞妹)	106,910,000	4.90%	106,910,000	3.94%
沈先生及近親合計	476,794,015	21.87%	476,794,015	17.59%
投資人集團				
投資人	220,541,892	10.12%	751,638,184	27.72%
			(附註3)	
蔡崇信(附註2)	8,000	0.00%	8,000	0.00%
The Libra Capital Greater China Fund Limited(附註2)	1,825,000	0.08%	1,825,000	0.07%
投資人集團合計	222,374,892	10.20%	753,471,184	27.79%
投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士小計				
	699,168,907	32.07%	1,230,265,199	45.38%
陳曉東先生(貴公司行政總裁)	42,250,000	1.94%	42,250,000	1.56%
其他股東	1,438,633,473	65.99%	1,438,633,473	53.06%
總計	2,180,052,380	100.00%	2,711,148,672	100.00%

附註：

1. 股份由East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司直接持有，且East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司由沈先生全資擁有。沈先生因就貴集團外之公司作出投資，就收購守則而言，彼被視作投資人之一致行動人士。

獨立財務顧問函件

2. 就收購守則而言，蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund被視作投資人之一致行動方。據投資人作出合理查詢後所知，蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund所持有之股份於公告日期前六個月日期開始期間前分別被收購。
3. 假設換股價為每股7.2922港元(僅就披露用途而言，四捨五入至小數點後四位)，包括應計利息最高額。

於最後可行日期，投資人與其一致行動人士或視作一致行動人士持有貴公司已發行股本之約32.07%。於悉數行使換股權(包括應計利息最高額)後向投資人發行及配發換股股份後，投資人與其一致行動人士或視作一致行動人士於貴公司中之股權總額將增至約45.38%。

於新清洗豁免獲批准及授出後，轉換可換股債券允許投資者認購額外股份，而毋須就彼或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的貴公司所有已發行股份及其他證券向股東及其他證券持有人提出強制性全面收購要約，並進一步協同投資人與貴公司及股東之整體利益。鑒於轉換可換股債券後投資人的財務利益與股價表現更為相關，而股價表現則絕大部分由 貴集團財務表現決定，投資人更傾向於以 貴公司及股東的整體最佳利益行事。獨立股東亦須注意，悉數行使換股權將導致投資人成為單一最大股東。根據認購協議，於投資人悉數行使換股權之時或之後，投資人將有權提名兩名待委任人士，並繼續擔任非執行董事。張勇先生自2015年5月10日期擔任阿里巴巴行政總裁，自2015年6月5日擔任董事會主席，並自2014年7月7日獲投資人委任為非執行董事。倘投資人悉數行使換股權，則投資人有權委任另一人士擔任非執行董事。就此而言，吾等認為，貴集團具備充分優勢促成貴集團與阿里巴巴集團之間的合作，並利用阿里巴巴集團的優勢發展其O2O業務，在大數據驅動下增強其作為消費解決方案供應商之地位。

(ii) 保留財務資源

投資人可全權酌情決定是否於可換股債到期日之時或之前轉換任何換股權。於最後可行日期，貴公司尚未就行使換股權獲得投資人任何通知。

倘新清洗豁免未獲獨立股東批准，鑒於投資人須就彼或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的貴公司所有已發行股份及其他證券向股東及其他證券持有人提出強制性全面

獨立財務顧問函件

收購要約，投資人是否悉數行使換股權尚不確定。倘投資人並未於可換股債券到期日前行使任何換股權，貴公司須於到期日按本金額及應計未付利息贖回可換股債券。

可換股債券本金額為3,706,066,630.16港元。根據2015年12月31日現金及現金等價物以及流動負債淨值分別為約人民幣1,580.5百萬元及約人民幣3,489.2百萬元，截至2015年12月31日止年度經營活動所得淨現金流入約人民幣1,322.3百萬元(如2015年全年業績公佈所披露)，悉數贖回可換股債券可能對貴集團營運資金狀況及其業務造成重大不利影響。貴集團或須考慮其他融資方式，包括股權融資及／或債項融資，以為悉數贖回可換股債券提供資金。因此，此舉可能導致貴集團財務狀況發生不利變動。相反，倘可換股債券悉數兌換為股份，貴集團可保留其營運及業務發展所需現金。此外，貴集團之資產負債比率將得以改善。

根據於最後可行日期之股權架構，上文「進一步協同投資人與貴公司之利益」分節內股權表所示其他股東之股權於悉數行使換股權後由約65.99%變為約53.06%。鑒於上述潛在悉數行使換股權之裨益，吾等認為攤薄影響可予接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為新清洗豁免就相關獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准新清洗協議豁免的普通決議案。

此致

香港
夏慤道18號
海富中心
第二期1703室
銀泰商業(集團)有限公司

獨立董事委員會 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

2016年4月22日

洪珍儀女士為一名於證監會註冊之持牌人，且為華富嘉洛企業融資之負責人員，以進行證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界積逾15年經驗。

A. 本集團財務概要

	截至12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (經重列)
業績			
收入	5,755,453	5,250,568	4,510,219
除稅前利潤	1,841,616	1,805,256	2,356,100
所得稅開支	<u>(492,518)</u>	<u>(641,474)</u>	<u>(642,242)</u>
年內利潤	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>	<u>1,713,858</u>
下列人士應佔利潤：			
— 母公司擁有人	1,317,474	1,121,483	1,594,524
— 非控股權益	<u>31,624</u>	<u>42,299</u>	<u>119,334</u>
	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>	<u>1,713,858</u>
每股基本盈利	0.60	0.53	0.79
每股攤薄盈利	0.52	0.50	0.79

	截至12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (經重列)
資產、負債及非控股權益			
非流動資產	19,771,466	18,674,787	15,951,146
流動資產	8,506,716	9,119,395	8,021,443
流動負債	11,995,866	10,197,275	9,831,591
非流動負債	<u>4,257,795</u>	<u>5,815,814</u>	<u>4,105,809</u>
資本及儲備			
已發行股本	163	163	154
可換股債券的權益部分	126,417	126,417	—
儲備	10,910,968	10,307,900	8,639,557
擬派末期股息	<u>261,606</u>	<u>260,503</u>	<u>220,675</u>
	11,037,548	10,694,983	8,860,386
非控股權益	<u>986,973</u>	<u>1,086,110</u>	<u>1,174,803</u>
權益總額	<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>	<u>10,035,189</u>

B. 經審核綜合財務報表

銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2015年12月31日止年度的綜合業績，連同截至2014年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
零售收入		5,153,198	4,587,830
銷售物業		<u>602,255</u>	<u>662,738</u>
總收入	4	5,755,453	5,250,568
其他收入及收益	4	1,075,672	867,016
購買貨品及存貨變動	5	(1,533,209)	(1,405,750)
已售物業成本	5	(435,373)	(279,574)
物業發展開支	5	(104,601)	(112,406)
員工成本	5	(779,268)	(759,658)
折舊及攤銷	5	(497,032)	(456,386)
其他開支		(1,920,226)	(1,655,465)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(18,648)	(33,883)
聯營公司		284,502	343,086
融資收入	6	219,874	216,999
零售融資成本	6	(174,471)	(169,291)
物業發展的融資成本	6	<u>(31,057)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤		1,841,616	1,805,256
所得稅開支	7	<u>(492,518)</u>	<u>(641,474)</u>
年內利潤		<u><u>1,349,098</u></u>	<u><u>1,163,782</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		1,317,474	1,121,483
非控股權益		<u>31,624</u>	<u>42,299</u>
		<u><u>1,349,098</u></u>	<u><u>1,163,782</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	9		
基本			
— 關於年內利潤		<u><u>0.60</u></u>	<u><u>0.53</u></u>
攤薄			
— 關於年內利潤		<u><u>0.52</u></u>	<u><u>0.50</u></u>

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
分佔聯營公司的其他全面收益	716	120
匯兌儲備由其他全面收益重新分類至損益表內	(3,122)	-
換算海外業務的匯兌差額	<u>(323,938)</u>	<u>1,542</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(326,344)</u>	<u>1,662</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	991,130	1,123,145
非控股權益	<u>31,624</u>	<u>42,299</u>
	<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>

綜合財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,975,499	5,994,300
投資物業		7,249,000	5,699,000
預付土地租賃款項		1,545,106	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項		90,000	825,485
商譽		535,609	535,609
其他無形資產		47,550	53,065
預付租金		118,075	56,428
於一家合營公司的投資		–	190,605
於聯營公司的投資		2,480,903	2,617,218
貸款及應收款項－第三方		98,543	275,654
貸款及應收款項－關連人士		1,276,453	558,190
可供出售投資		40,253	–
遞延稅項資產		314,475	265,919
非流動資產總額		<u>19,771,466</u>	<u>18,674,787</u>
流動資產			
存貨		523,480	495,026
待售的已建成物業		1,567,721	1,151,768
開發中物業		–	550,335
預付款項、按金及其他應收款項		865,443	903,332
貸款及應收款項－第三方		158,893	33,813
貸款及應收款項－關連人士		707,149	240,258
應收關連人士款項		1,411,149	1,801,406
應收貿易款項	10	33,795	36,021
在途現金		88,263	91,691
已抵押存款		67,000	67,000
受限制銀行結餘		46,777	106,133
現金及現金等價物		<u>1,580,529</u>	<u>2,129,429</u>
分類為待售的出售組別的資產		<u>7,050,199</u>	<u>7,606,212</u>
		<u>1,456,517</u>	<u>1,513,183</u>
流動資產總額		<u>8,506,716</u>	<u>9,119,395</u>

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	11	2,621,636	2,080,461
其他應付款項及應計款項		5,504,251	6,110,722
計息銀行及其他借款		2,564,721	1,120,911
應付關連人士款項		27,556	12,482
應付稅項		488,221	535,187
		<u>11,206,385</u>	<u>9,859,763</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		<u>789,481</u>	<u>337,512</u>
流動負債總額		<u>11,995,866</u>	<u>10,197,275</u>
流動負債淨額		<u>(3,489,150)</u>	<u>(1,077,880)</u>
資產總額減流動負債		<u>16,282,316</u>	<u>17,596,907</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		313,000	2,219,804
遞延稅項負債		796,842	713,354
遞延補貼收入		46,444	47,778
可換股債券		3,101,509	2,834,878
非流動負債總額		<u>4,257,795</u>	<u>5,815,814</u>
資產淨額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		163	163
可換股債券的權益部分		126,417	126,417
儲備		10,910,968	10,568,403
		<u>11,037,548</u>	<u>10,694,983</u>
非控股權益		<u>986,973</u>	<u>1,086,110</u>
權益總額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>

1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司(前稱銀泰百貨(集團)有限公司,「本公司」)於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為M&C Corporate Services Limited, 地址為P.O. Box 309GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事百貨店及購物中心經營及管理。

本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業已按公允值計量外,此等財務報表乃根據歷史成本法編製。待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號的修訂本

界定福利計劃：僱員供款

2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出的年度改進

2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出的年度改進

採納上述經修訂準則並無對本財務報表造成重大財務影響。

此外,於本財政年度,本公司已參照香港公司條例(第622章)採納香港聯交所就金融資料的披露所頒佈上市規則的修訂。對財務報表的主要影響為於財務報表內呈列及披露若干資料。

3. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理,四個可報告經營分部如下:

- 百貨店分部—在中國內地經營及管理百貨店;
- 購物中心分部—在中國內地經營購物中心;
- 物業發展分部—在中國內地發展及銷售物業;及
- 其他分部—主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)評估，即計量經調整除稅前利潤／(虧損)。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的虧損、融資收入、融資成本、以股權結算的購股權開支、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤／(虧損)與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

截至2015年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,618,997	1,365,487	602,255	168,714	5,755,453
分部間銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,436</u>	<u>80,436</u>
	3,618,997	1,365,487	602,255	249,150	5,835,889
對賬：					
撇銷分部間銷售					<u>(80,436)</u>
收入					<u><u>5,755,453</u></u>
分部業績	935,170	70,548	60,823	20,797	1,087,338
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(18,648)
聯營公司					284,502
融資收入					219,874
融資成本					(205,528)
以股權結算的購股權開支					(13,761)
投資物業的公允值收益					291,970
未分配收益及虧損淨額					306,409
企業及其他未分配開支					<u>(110,540)</u>
除稅前利潤					<u><u>1,841,616</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	253,919	237,634	1,458	4,021	497,032
資本開支(a)	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

(a) 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。

截至2014年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,470,239	926,424	662,738	191,167	5,250,568
分部間銷售	—	—	—	67,593	67,593
	3,470,239	926,424	662,738	258,760	5,318,161
對賬：					
撤銷分部間銷售					(67,593)
收入					<u>5,250,568</u>
分部業績	910,783	(69,381)	270,758	41,386	1,153,546
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(33,883)
聯營公司					343,086
融資收入					216,999
融資成本					(169,291)
以股權結算的購股權開支					(16,429)
投資物業的公允值收益					434,729
未分配收益及虧損淨額					(14,920)
企業及其他未分配開支					<u>(108,581)</u>
除稅前利潤					<u>1,805,256</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	307,016	139,018	1,037	9,315	456,386
資本開支	256,116	1,714,149	—	439	1,970,704

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2015年及2014年12月31日止各年度，均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	1,814,296	1,671,654
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953
租金收入	912,122	543,576
投資物業及自用物業租金收入	495,228	343,215
分租租金收入	359,253	167,236
或然租金收入	57,641	33,125
經營百貨店的管理費收入	36,959	22,550
銷售商品佣金	9,520	15,097
	<u>5,153,198</u>	<u>4,587,830</u>
零售收入	5,153,198	4,587,830
銷售物業	602,255	662,738
	<u>5,755,453</u>	<u>5,250,568</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>13,987,837</u>	<u>13,561,449</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,380,301</u>	<u>2,334,953</u>

直接銷售收入及來自特許經營銷售的總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	407,653	362,530
輔營收入	13,660	26,911
補貼收入	24,077	22,046
其他	31,903	35,720
	<u>477,293</u>	<u>447,207</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(2,435)	(2,994)
出售聯營公司權益產生的收益	188,542	-
出售附屬公司產生的收益	30,744	9,200
出售持有至到期的投資產生的收益	-	1,059
投資物業的公允值收益	291,970	434,729
出售合營公司產生的收益	133,413	-
其他	(43,855)	(22,185)
	<u>598,379</u>	<u>419,809</u>
	<u>1,075,672</u>	<u>867,016</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,533,209	1,405,750
已出售物業成本	435,373	279,574
折舊及攤銷	497,032	456,386
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)	779,268	759,658
工資、薪金及花紅	583,707	566,738
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	112,747	109,488
福利、醫療及其他利益	69,053	67,003
權益結算購股權開支	13,761	16,429
水電開支	395,139	306,008
百貨店租金開支	744,832	563,170
信用卡費用	86,805	85,432
廣告開支	240,548	296,407
物業發展開支	104,601	112,406
核數師酬金	3,400	3,000
專業服務費用	23,706	17,588
其他稅項開支	98,226	91,857
	<u>99,476</u>	<u>82,056</u>
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	<u>99,476</u>	<u>82,056</u>

附註：

- (a) 本集團於中國內地的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的界定供款退休金計劃。本集團於中國內地的附屬公司向退休金計劃供款，以向僱員提供退休福利，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休金計劃為應付予退休僱員的全部退休後福利，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

6. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	29,978	28,596
來自貸款及應收款項的利息收入	118,643	88,953
來自一家合營公司的利息收入	20,458	18,934
來自聯營公司的利息收入	26,964	21,735
其他利息收入	23,831	58,781
	<u>219,874</u>	<u>216,999</u>

融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	221,704	245,074
減：已資本化的利息	<u>(16,176)</u>	<u>(75,783)</u>
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	174,471	169,291
物業發展的融資成本	<u>31,057</u>	<u>—</u>
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

7. 所得稅

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	449,970	455,433
即期一年內中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(242)	135,423
遞延稅項	42,790	50,618
	<u>492,518</u>	<u>641,474</u>

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅乃按照年內於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(2014年：16.5%)計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2014年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2015年12月31日止年度，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟達孜銀泰商業發展有限公司除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%進一步獲其於西藏自治區註冊成立所在當地市政府豁免。於2014年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

8. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期及特別股息－每股普通股人民幣0.20元 (2014年：人民幣0.10元)	437,783	223,058
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.12元 (2014年：人民幣0.12元)	261,606	260,503
	<u>699,389</u>	<u>483,561</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2014年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣260,503,000元以及中期及特別股息為數人民幣437,669,000元已於2015年12月31日前派付。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,181,187,164股(2014年：2,101,812,145股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息，若適用)計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,317,474	1,121,483
可換股債券的利息	<u>87,311</u>	<u>40,624</u>
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<u><u>1,404,785</u></u>	<u><u>1,162,107</u></u>

	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,181,187,164	2,101,812,145
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	5,331,821	2,640,113
可換股債券	<u>519,564,433</u>	<u>230,138,974</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>2,706,083,418</u></u>	<u><u>2,334,591,232</u></u>

10. 應收貿易款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收貿易款項	33,795	36,021
減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>33,795</u></u>	<u><u>36,021</u></u>

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	18,918	21,021
1至2個月	6,388	7,143
2至3個月	4,741	3,703
3個月以上	<u>3,748</u>	<u>4,154</u>
	<u><u>33,795</u></u>	<u><u>36,021</u></u>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,047	31,867
逾期少於1個月	<u>3,748</u>	<u>4,154</u>
	<u><u>33,795</u></u>	<u><u>36,021</u></u>

11. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	2,095,944	1,709,736
1至2個月	456,989	306,791
2至3個月	34,731	32,784
3個月以上	<u>33,972</u>	<u>31,150</u>
	<u><u>2,621,636</u></u>	<u><u>2,080,461</u></u>

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

C. 債務聲明

於2016年1月31日(即編製本債務聲明而言的最後可行日期)，本集團的借款(包括銀行及其他借款)為人民幣6,912.6百萬元。

除集團內公司間負債及日常業務過程中產生的一般應付貿易款項外，於2016年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還的銀行借款、銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、押記或任何其他借款、承兌負債或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2016年1月31日起至最後可行日期止，本集團的債務及或然負債情況並無出現其他重大變動。就本債務聲明而言，外幣金額已按最後可行日期營業時間結束時的適用匯率換算為人民幣。

D. 其他財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度各年的財務報表概無任何具有非經常性或特殊規模、性質或影響的項目。獨立核數師已就本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度各年的財務報表作出無保留意見。

E. 重大變動

董事已確認自2015年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核綜合財務報表之日期)至最後可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無出現任何重大變動。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對 貴集團物業權益市值於2016年2月29日的估值而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。誠如 貴公司所確認， 貴集團之物業權益均位於中國。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心4字樓
電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

由 貴集團持有的位於中華人民共和國多項物業的估值

吾等謹遵照 閣下的指示，對銀泰商業(集團)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司、聯營公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的有關物業(下文稱「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於2016年2月29日市值的意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對各類物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估值尤其不會計及特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素。評估物業市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等分別已就第一類由 貴集團持作投資的第1至4號及第6至8號物業以及由 貴集團持作自用的第9至23號及第25至32號物業進行估值，吾等已參考可於市場上取得的銷售憑證及按吾等所獲文件所示租金收入撥充資本的基準(如適用)評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

就第一類第5號及第二類第24號物業而言，吾等參照其租期權益及其分租權益及／或轉讓物業租期權益評估物業。

就第三類由 貴集團持作出售的已建成物業而言，吾等採用直接比較法參考可於市場上取得的可比較交易評估物業。

就第四類由 貴集團持作出售的物業而言，吾等假設該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃已建成且該等計劃均獲授批准。吾等亦已考慮開發成本，包括建築成本、融資成本、專業費用及開發商溢利，該等項目充分反映與物業開發有關的風險。

就第五類由 貴集團聯營公司持有的物業而言，估值採用市場估值方法參考可資比較物業及 貴集團關聯公司之銷售憑證達致。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業的業權摘要。然而，吾等並無查閱正本，以確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問國浩律師(上海)事務所於2016年4月1日就該等物業業權提供的資料(「**中國物業法律意見**」)。

吾等編製報告時並無考慮物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等頗為依賴 貴集團所提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇已建成日期、佔用詳情、租賃合同概要、合資協議／合同、開發計劃、支銷建築成本及開發成本以及佔地及建築面積的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均按吾等獲取的資料為基準，故此僅為約數。吾等無法進行詳盡的實地測量，以核實有關物業的佔地及建築面積，並假設吾等所獲的文件所載的面積乃屬正確無誤。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察所估物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。有關視察於2015年及2016年由林永建、徐憶、孫萬鵬、阮揚、梁祖冠、溫穎及羅偉恆進行。然而，吾等並無進行實地考察，以確定地面狀況及服務設施等是否適宜。吾等於編製估值時，假定上述各方面均屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務委員會頒佈之收購、合併及股份回購守則第11條以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012年版本)所載的規定。

根據 貴集團所提供之資料，出售第一、二、三及四類於中國之物業權益可能產生之稅項負債主要為中國營業稅及相關附加稅（約5.6%）、中國土地增值稅（約為增值額之30%至60%）及中國企業所得稅（25%）。

據 貴集團告知，就於中國用作業務營運之第1至32號物業而言， 貴集團現時無意出售該物業，故產生有關潛在稅項負債之可能性甚微。就 貴集團於中國持作銷售之第33至37號物業而言， 貴集團可能於日後會出售該物業，故出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國營業稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據 貴集團編製之資料，估計潛在稅項負債總額為人民幣475.9百萬元。就 貴集團持作出售之第38號物業而言，由於 貴集團出售擁有該物業之公司之股權，故出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國企業所得稅。根據 貴集團編製之資料，估計潛在稅項負債總額為人民幣219.3百萬元。就 貴集團聯營公司持有之第39至42號物業而言，出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國營業稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據 貴集團編製之資料，聯營公司之估計潛在稅項負債總額為人民幣557.9百萬元，據此 貴集團所需承擔的盈虧為人民幣256.8百萬元。

貨幣

所有金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值報告及估值概要。

此致

銀泰商業(集團)有限公司
中華人民共和國
北京市
朝陽區四惠東通惠河畔
創意文化產業園1063號3幢
郵編：100124
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事兼中國估值部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

2016年4月22日

附註：梁偉明，*MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*，為一名合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有約22年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有19年經驗。

估值概要

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
第一類－貴集團在中國持作投資的物業			
1. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 購物中心部分	人民幣 937,000,000元	70%	人民幣 655,900,000元
2. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目購物中心部分	人民幣 670,000,000元	100%	人民幣 670,000,000元
3. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城購物中心部分	人民幣 1,045,000,000元	100%	人民幣 1,045,000,000元
4. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 柳州銀泰城	人民幣 666,000,000元	51%	人民幣 339,660,000
5. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城之租賃期權益	人民幣 1,292,000,000元 ⁽¹⁾	100%	人民幣 1,292,000,000元 ⁽¹⁾

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
6. 中國 陝西省 西安雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城	人民幣 892,000,000元	100%	人民幣 892,000,000元
7. 中國 浙江省 金華婺城區 解放東路168號 金華銀泰城 部分零售物業	人民幣 268,000,000元	100%	人民幣 268,000,000元
8. 中國 浙江省 寧波鄞州區 天童南路1088號、 句章東路961號、999號 及蕭皋東路850號之 寧波環球銀泰城 連同兩幢停車場大樓	人民幣 1,526,000,000元	100%	人民幣 1,526,000,000元
小計：	人民幣 7,296,000,000元 ⁽²⁾		人民幣 6,688,560,000元 ⁽²⁾

第二類－貴集團在中國持作自用的物業

9. 中國 湖北省 仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	人民幣 1,176,000,000元	65.8%	人民幣 773,808,000元
10. 中國 湖北省仙桃 金瑞路東 黃金大道南 仙桃銀泰城	人民幣 121,000,000元	65.8%	人民幣 79,618,000元

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
11. 中國 北京豐台區 馬家堡東路101號院10號商業樓 銀泰百貨北京大紅門店	人民幣 999,000,000元	100%	人民幣 999,000,000元
12. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 百貨店部分	人民幣 202,000,000元	70%	人民幣 141,400,000
13. 中國 浙江省 臨海 東方大道 臨海銀泰城百貨店部分	人民幣 142,000,000元	100%	人民幣 142,000,000元
14. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心	人民幣 1,827,000,000元	100%	人民幣 1,827,000,000元
15. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心酒店部分	人民幣 187,000,000元	100%	人民幣 187,000,000元
16. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦公樓部分	人民幣 31,000,000元	100%	人民幣 31,000,000元

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
17. 中國 湖北省 咸寧咸安區 漁水路233號 銀泰百貨咸安咸寧店	人民幣 232,000,000元	100%	人民幣 232,000,000元
18. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城百貨店部分	人民幣 446,700,000元	100%	人民幣 446,700,000
19. 中國 浙江省 寧波海曙區 中山東路238號 寧波東門銀泰百貨店	人民幣 913,000,000元	100%	人民幣 913,000,000元
20. 中國 浙江省 寧波，慈溪 青少年宮南路99號 慈溪銀泰城	人民幣 608,000,000元	100%	人民幣 608,000,000元
21. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店之部分	人民幣 2,063,000,000元	100%	人民幣 2,063,000,000元
22. 中國 浙江省 杭州上城區 延安路98號 杭州西湖銀泰城	人民幣 2,805,000,000元	50%	人民幣 1,402,500,000元

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
23. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路528號 標力大廈801室	人民幣 30,900,000元	100%	人民幣 30,900,000元
24. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城22樓之租賃期權益	人民幣 24,100,000元 ⁽¹⁾	100%	人民幣 24,100,000元 ⁽¹⁾
25. 中國 湖北省 襄陽谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	人民幣 147,000,000元	85%	人民幣 124,950,000元
26. 中國 陝西省 西安雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城	人民幣 443,000,000元	100%	人民幣 443,000,000元
27. 中國 湖北省鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨鄂州國貿店	人民幣 159,000,000元	100%	人民幣 159,000,000元
28. 中國 浙江省 金華 婺城區 解放東路168號 金華銀泰城部分零售物業	人民幣 472,000,000元	100%	人民幣 472,000,000元

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
29. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀商務大樓	人民幣 49,000,000元	85%	人民幣 41,650,000元
30. 中國 湖北省 隨州曾都區 解放路65號 隨州新世紀購物中心	人民幣 214,000,000元	85%	人民幣 181,900,000元
31. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀購物廣場	人民幣 187,000,000元	85%	人民幣 158,950,000元
32. 中國 湖北省 隨州市，廣水 永陽大道111號 印台廣場地下一層	人民幣 37,300,000元	85%	人民幣 31,705,000元
小計：	人民幣 13,516,000,000元 ⁽³⁾		人民幣 11,514,181,000元 ⁽³⁾

第三類－貴集團在中國持作出售的已建成物業

33. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期SOHO部分	人民幣 45,000,000元	70%	人民幣 31,500,000元
34. 中國 浙江省臨海 東方大道 銀泰臨海項目多個部分	人民幣 370,000,000元	100%	人民幣 370,000,000元

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
35. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦公樓部分	人民幣 64,000,000元	100%	人民幣 64,000,000元
36. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與 新苑路交匯處 海寧銀泰城多個部分	人民幣 1,575,000,000元	100%	人民幣 1,575,000,000元
37. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 銀泰城辦公及商業部分	人民幣 145,000,000元	51%	人民幣 73,950,000元
小計：	人民幣 2,199,000,000元		人民幣 2,114,450,000元

第四類－貴集團在中國持作出售的物業

38. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 銀泰城二至六期	人民幣 2,454,000,000元	70%	人民幣 1,717,800,000元
小計：	人民幣 2,454,000,000元		人民幣 1,717,800,000元

第五類－貴集團聯營公司在中國持有的物業

39. 中國 安徽省 亳州養生大道 華府翡翠莊園	人民幣 2,028,000,000元	29%	人民幣 588,120,000元
-----------------------------------	-----------------------	-----	---------------------

物業	於2016年2月29日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 2月29日現況下 應佔的市值
40. 中國 浙江省 杭州下城區 石祥路 銀泰中大項目之部分	人民幣 3,078,000,000元	40%	人民幣 1,231,200,000元
41. 中國 安徽省 蕪湖弋江區 中山南路西側 華侖港灣	人民幣 2,660,000,000元	43%	人民幣 1,143,800,000元
42. 中國 安徽省 合肥包河區 廬州大道以西 杭州路以南 皖新文化創新廣場	人民幣 987,000,000元	49%	人民幣 483,630,000元
小計：	人民幣 8,753,000,000元		人民幣 3,446,750,000元
合計：	人民幣 34,218,000,000元 ⁽⁴⁾		人民幣 25,481,741,000元 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 第5及24號物業估值乃參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益後達致。
- (2) 第一類物業小計包括第5號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。
- (3) 第二類物業小計包括第24號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。
- (4) 所有物業的總價值包括第5及24號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。

估值報告

第一類－貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
1. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 購物中心部分	<p>溫嶺銀泰城(「該項目」)為一擬建綜合發展項目，將包括住宅、辦公樓、零售、服務式公寓及酒店。該項目包括總土地面積約134,567.00平方米的八幅土地。該項目計劃於2015年至2018年分六期竣工。</p> <p>該物業包括該項目第一期之購物中心部分，總可出租面積約為41,635.52平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，於2061年10月12日及2051年10月12日屆滿，分別作辦公及商業用途。</p>	<p>整項物業現根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年12月1日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,424,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 937,000,000元 (貴集團應佔70% 權益：人民幣 655,900,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年3月23日編號331000400006074的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據日期為2013年5月10日編號3310000400007497的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據日期為2011年12月13日編號331000400007341的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。

- (4) 根據日期為2012年12月12日編號331000400007350的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目總土地面積為134,567.00平方米之土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00(1期)	商業/寫字樓	2011年10月20日	2051年10月12日(商業) 2061年10月12日(寫字樓)
溫國用(2011)第29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00(2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00(3期)	商業/寫字樓	2012年1月4日	2051年12月20日(商業) 2061年12月20日(寫字樓)
溫國用(2011)第29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00(4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00(4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2012)第25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00(6期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日(住宅) 2052年5月27日(商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的7幅地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積(平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114.00	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443.00	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部分已獲准興建。

- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出編號為332623201203011001的建築工程施工許可證，該項目總建築面積為164,819.88平方米的建築工程已獲准施工。

- (9) 國有土地使用權證溫國用(2011)第28087號項下訂明的該項目一期已抵押。

- (10) 吾等已獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 如地字第(2011)年1150028(用地)號建設用地規劃許可證、建字第(2012)年1150008(工程)號建設工程規劃許可證及編號為332623201203011001建築工程施工許可證的訂明，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 除附註(9)所述抵押外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2016年2月29日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
2 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目 購物中心部份	<p>臨海銀泰城(「該項目」)包括總土地面積約32,038平方米的一幅土地，擬開發為商業、辦公及住宅的發展項目。</p> <p>該物業包括該項目的購物中心部份，總可出租面積約為30,821.04平方米。該物業於2014年10月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並於2052年1月5日及2082年1月5日屆滿，分別作商業服務及住宅用途。</p>	<p>該物業可出租面積約23,668平方米之部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2030年8月28日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,958,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 670,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 670,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月20日編號為331082000078400的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出編號臨城國用(2016)0024的國有土地使用權證，一幅土地面積為32,038平方米的 land 的使用權業權臨海銀泰購物中心開發有限公司，有效期至2052年1月5日，作商業及服務用途。
- (3) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2012年5月22日發出編號為地字第331082201200016號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約51,894平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月5日發出編號為建字第331082201300008號的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為168,894.80平方米之建築工程已獲准興建。
- (5) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月31日發出編號為331082201303310101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為168,894.80平方米的建築工程已獲准施工。

- (6) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年7月18日發出的商品房預售許可證售許字(2013)第008號，該物業總建築面積為45,233.20平方米的部分已獲准預售。
- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，臨海銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
3. 中國浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路 交匯處 海寧銀泰城 購物中心部份	<p>海寧銀泰城(「該項目」)擬開發為一個辦公／商業項目，總土地面積約為96,698.00平方米。待落成後，該項目的總建築面積將約為428,763.68平方米。</p> <p>該物業包括該項目的地庫一層至五層之購物中心部分，總可出租面積約為64,387.40平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並於2050年11月8日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業第一層至第五層部分總可出租面積約46,554平方米之部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年11月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,062,000元，不含管理費。該物業的餘下部分現時空置。</p> <p>該物業地庫一層目前租賃予一家超級市場，於2032年3月9日屆滿。</p>	<p>人民幣 1,045,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,045,000,000元) (請參閱附註(4))</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日編號為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出編號為海國用(2011)第08045號的國有土地使用權證，一幅土地面積為96,698平方米的土地的使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。

據貴集團中國法律顧問告知，土地面積為20,387.92平方米的部分土地已由編號為海國用(2011)第08045號的一份國有土地使用權證分為26份國有土地使用權證。

根據海寧人民政府發出的26份國有土地使用權證，總土地面積為20,387.92平方米之該項目部分土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司。詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01527號	海昌南路363號101室	1,175.33	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01528號	海昌南路363號102室	11.06	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01529號	海昌南路363號103室	12.84	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01531號	海昌南路363號104室	14.24	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01532號	海昌南路363號105室	14.73	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01533號	海昌南路363號106室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01534號	海昌南路363號107室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01535號	海昌南路363號108室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01536號	海昌南路363號109室	47.04	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01537號	海昌南路363號201室	1,128.11	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01538號	海昌南路363號202室	13.45	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01540號	海昌南路363號203室	10.78	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01541號	海昌南路363號204室	12.52	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01542號	海昌南路363號205室	14.74	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01544號	海昌南路363號206室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01545號	海昌南路363號207室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01546號	海昌南路363號208室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01547號	海昌南路363號301室	1,219.87	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01548號	海昌南路363號401室	1,207.42	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01549號	海昌南路363號501室	1,166.09	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01518號	海昌南路365號101室	3,663.40	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01520號	海昌南路365號201室	3,347.51	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01521號	海昌南路365號301室	3,424.93	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01524號	海昌南路365號401室	3,448.97	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01523號	海昌南路365號501室	136.10	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01525號	海昌南路365號502室	212.29	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

- (3) 根據26份房屋所有權證，該項目總建築面積114,037.35平方米之部分土地房屋所有權證已授予海寧銀泰置業有限公司。詳情載列如下：

證號	建築面積(平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第 00306288號	5,752.00	商業	海昌南路363號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306130號	54.15	商業	海昌南路363號102室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306129號	62.85	商業	海昌南路363號103室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306128號	69.68	商業	海昌南路363號104室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306127號	72.09	商業	海昌南路363號105室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306126號	84.12	商業	海昌南路363號106室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306122號	84.12	商業	海昌南路363號107室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306121號	84.12	商業	海昌南路363號108室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306120號	230.20	商業	海昌南路363號109室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306299號	5,520.95	商業	海昌南路363號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306298號	65.8	商業	海昌南路363號202室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306297號	52.74	商業	海昌南路363號203室	2014年1月27日	2050年11月8日

證號	建築面積(平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第 00306296號	61.28	商業	海昌南路363號204室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306295號	72.13	商業	海昌南路363號205室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306294號	89.59	商業	海昌南路363號206室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306132號	89.59	商業	海昌南路363號207室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306131號	89.59	商業	海昌南路363號208室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306125號	5,969.99	商業	海昌南路363號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306124號	5,909.07	商業	海昌南路363號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306289號	5,706.81	商業	海昌南路363號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306300號	21,598.79	商業	海昌南路365號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306293號	19,736.35	商業	海昌南路365號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306123號	20,192.77	商業	海昌南路365號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306290號	20,334.52	商業	海昌南路365號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306291號	802.40	商業	海昌南路365號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第 00306292號	1,251.64	商業	海昌南路365號502室	2014年1月27日	2050年11月8日

(4) 據 貴集團告知，其並未就該物業之地庫一層取得相關產權證，故吾等於估值過程中並未賦予該部分物業任何市值。

(5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業(地庫一層除外)的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業(地庫一層除外)；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值										
4. 中國 廣西壯族自治區 柳州 柳南區 魚峰路17號 柳州銀泰城	<p>柳州銀泰城(「該項目」)為一幢建於兩幅總土地面積約9,589.20平方米土地上的33層商業大樓另加三層地庫，總建築面積約為90,451.47平方米。該項目已於2014年8月竣工。</p> <p>該物業包括該項目的零售部分、配套設施及停車場部分，總建築面積約67,010.02平方米。</p> <p>各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>44,430.66</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,397.50</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td><u>18,181.86</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>67,010.02</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於2049年8月30日及2057年12月10日屆滿，作商業服務用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	零售	44,430.66	配套設施	4,397.50	停車場	<u>18,181.86</u>	總計：	<u><u>67,010.02</u></u>	<p>該物業總可出租面積約22,106平方米部份根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,680,000元，不含管理費，而總可出租面積1,048平方米現時空置。</p> <p>該物業餘下部分目前經營作百貨店。</p>	<p>人民幣 666,000,000元 (貴集團應佔51%權益：人民幣 339,660,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
零售	44,430.66												
配套設施	4,397.50												
停車場	<u>18,181.86</u>												
總計：	<u><u>67,010.02</u></u>												

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月21日編號為450200400000199的營業執照，貴集團擁有51%權益的附屬公司柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。
- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
柳國用(2010)第102488	魚峰路17號	2,200.0	商業服務(商業、辦公、裙樓)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第102490	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務(停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第120817	魚峰路17號	7,389.2	商業服務(商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出編號為地字第450201201000041號的建設用地規劃許可證，該項目之土地面積約為3,981.92平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出編號為地字第450201201200083號(建築工程類)的建設工程規劃許可證，該項目之總建築面積為91,099平方米之部分已獲准興建。
- (5) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出編號為450202200812260101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出編號為450202201307240101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值								
5. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城 之租賃期權益	武珞銀泰城(「該項目」)是建於一幅總土地面積約24,923.00平方米土地上的商業／辦公綜合體。該項目包括24層辦公樓及11層商場並另加三層地庫。該項目於2014年9月竣工。	該物業總可出租面積約52,309平方米之部分是根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年9月29日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣6,859,000元，不含管理費。	人民幣 1,292,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,292,000,000元) (請參閱附註(4))								
	該物業包括該項目部分零售區部分之租賃期權益。概約建築面積詳情如下：	該物業餘下部分現時空置。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 883 686 915">用途</th> <th data-bbox="702 883 869 957">概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1010 686 1042">商業(地上)</td> <td data-bbox="742 1010 869 1042">106,429.44</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1053 686 1085">商業(地下)</td> <td data-bbox="766 1053 869 1085"><u>6,763.81</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1149 686 1181">總計：</td> <td data-bbox="742 1149 869 1193"><u><u>113,193.25</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	商業(地上)	106,429.44	商業(地下)	<u>6,763.81</u>	總計：	<u><u>113,193.25</u></u>		
用途	概約建築面積 平方米										
商業(地上)	106,429.44										
商業(地下)	<u>6,763.81</u>										
總計：	<u><u>113,193.25</u></u>										

附註：

- (1) 根據編號為914201116953005431的營業執照，貴集團的全資附屬公司湖北武珞創意園發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效期為2009年9月17日至2019年9月17日。
- (2) 根據武漢市國土資源規劃局於2009年12月15日發出的建設用地規劃許可證武規地(2009)346號，一幅土地面積為24,923.00平方米之土地已獲准開發。
- (3) 根據武漢武大教育發展有限責任公司(「甲方」)與中國銀泰投資有限公司(「乙方」)於2009年7月9日訂立的珞珈創意園一期合作協議，該物業業權歸屬甲方所有。除甲方將予使用的部分物業(包括15,000平方米的辦公部分及10,000平方米的商場部分)外，甲方同意於該物業落成後，乙方將獲准無償使用、管理及經營該物業的餘下部分。同時，甲方同意將上述10,000平方米的商場部分出租予乙方，租期為20年，第一至五年的每月單位租金為每平方米人民幣38元，第六至二十年的每月單位租金則為每平方米人民幣40元，乙方可將該部分物業分租予第三方。
- (4) 物業估值已參考其租賃期權益及其分租權利及／或轉讓該物業部分之租賃期權益。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北武珞創意園發展有限公司可佔用並使用該物業的土地；及
 - (ii) 待該物業落成後，湖北武珞創意園發展有限公司有權使用及經營並非由武漢大學自用的物業部分，且可分租予第三方。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
6. 中國 陝西省 西安雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城	<p>西安曲江銀泰城(「該項目」)為建於一幅土地面積約22,839.30平方米之土地上的四層高商業大樓另加一個夾層及兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業總可出租面積約為41,942平方米。</p> <p>該項目已獲授土地使用權，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積約為34,432平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2031年12月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,632,000元，不含管理費，而總可出租面積682平方米現時空置。該物業餘下部分目前用作百貨店。</p>	<p>人民幣 892,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 892,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日編號為610133100006233的營業執照，貴集團的全資附屬公司西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣175,000,000元，有效期為長期。
- (2) 根據西安市人民政府於2010年4月7日發出編號為市曲江國用(2010出)第016號的國有土地使用權證，一幅總土地面積22,839.3平方米的土地使用權已授予西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據西安曲江新區管理委員會於2010年8月6日發出編號為西規曲地字第010號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約43,802平方米已獲准開發。
- (4) 根據西安曲江新區管理委員會於2011年1月21日發出編號為西規曲建字第005號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為75,691平方米已獲准興建。
- (5) 根據西安城鄉建設委員會於2011年4月18日發出編號為西曲建施[2011] 012號的建築工程施工許可證，該項目總建築面積為75,691平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權。西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
7. 中國 浙江省 金華 婺城區 解放東路168號 金華銀泰城 部份零售物業	<p>金華銀泰城(「該項目」)包括建於一幅土地面積約為20,000.00平方米之土地上之兩幢六層高商業大樓及兩層共用地庫，該項目於2009年落成。</p> <p>該兩幢商業大樓(即A幢及B幢)的二樓及三樓以行人天橋相連接。</p> <p>該物業包括該項目的部分零售物業，總可出租面積約為25,126.70平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2047年1月10日屆滿，作商業及服務用途。</p>	<p>該物業總可出租面積約為24,627平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年9月20日屆滿，每月總應收款項約為人民幣1,636,000元，不含管理費，而餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 268,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 268,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據2013年7月15日發出編號為330702000028873的營業執照，貴集團的全資附屬公司金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積9,597.64平方米的土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業及服務用途。
- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房屋所有權證，該項目部分物業之總建築面積為58,092.26平方米的產權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證婺字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證婺字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號302室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規的情況下，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2016年2月29日 現況下的市值	
物業	概況及年期	估用詳情		人民幣
8. 中國 浙江省 寧波 鄞州區 天童南路1088 號、句章東路961 號、999號及蕭皋 東路850號之寧波 環球銀泰城連同 兩幢停車場大樓	寧波環球銀泰城(「該項目」) 包括建於一幅土地面積約為 65,434.73平方米之土地上之 一幢五層高商業發展項目及一 層地庫，於2015年落成。 該物業包括該項目總可出租面 積約98,755.00平方米之部 分，連同總建築面積約 54,414.26平方米之兩幢停車 場樓宇。 該物業已獲授土地使用權，於 2015年4月14日屆滿，作商業 服務及停車場用途。	該物業總可出租面 積約為80,099.50 平方米的商業部 分，根據多份租賃 合同出租，最後一 份租賃合同於2035 年8月28日屆滿， 每月應收款項總額 約為人民幣 4,262,000元，不 含管理費，而該物 業之餘下部分現時 空置。	1,526,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,526,000,000元)	

附註：

- 根據編號為330200400082787的營業執照，貴集團的全資附屬公司，寧波銀泰環球城商業有限公司已成立，有效期為2014年11月28日至2034年11月27。
- 根據寧波市國土資源局發出的七份國有土地使用權證，該項目總土地面積為119,948.99平方米的土地使用權證已授予寧波銀泰環球城商業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
甬鄞國用(2015)第99-14650號	天童南路1088號 句章東路999號	65,434.73	商業服務	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14661號	句章東路961號	3,366.28	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14660號	蕭皋東路850號	31,374.81	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14679號	句章東路961號	4,998.99	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14785號	句章東路961號	4,831.00	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14784號	句章東路961號	4,921.59	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14783號	句章東路961號	4,921.59	停車場	2051年4月14日

- (3) 根據寧波房地產管理局發出的七份房屋所有權證，該物業總建築面積為228,886.00平方米的房屋所有權已歸屬寧波銀泰環球城商業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	總建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證鄞州區字第 201545780號	174,471.74	商業	天童南路1088號 句章東路999號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545777號	31,374.81	停車場	蕭皋東路850號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545774號	3,366.28	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545778號	4,831.00	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545781號	4,921.59	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545772號	4,998.99	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第 201545775號	4,921.59	停車場	句章東路961號	2051年4月14日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：一

- (i) 寧波銀泰環球城商業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。寧波銀泰環球城商業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規的情況下，寧波銀泰環球城商業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第二類－貴集團在中國持作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值								
9. 中國 湖北省 仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	<p>該物業為一間百貨店，包括建於五幅總土地面積約15,534.73平方米土地上的兩幢7至11層商業大樓另加一層地庫。</p> <p>該物業包括兩幢以一道行人天橋連接的樓宇，即北樓及南樓，總建築面積約為67,899平方米，分別於1993年及2010年落成。各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北樓</td> <td>27,828</td> </tr> <tr> <td>南樓</td> <td>40,071</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,899</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及商業服務用途。(詳情請參照附註(2))</p>	樓宇	概約建築面積 平方米	北樓	27,828	南樓	40,071	總計：	<u>67,899</u>	<p>該物業總建築面積為7,013.00平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2025年9月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣262,000元，不含管理費。</p> <p>該物業總建築面積約為58,936平方米的另一部分，由業主自用及經營作百貨店。</p> <p>該物業的餘下部分自用作倉儲。</p>	<p>人民幣 1,176,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 65.8%權益：人民 幣773,808,000元)</p>
樓宇	概約建築面積 平方米										
北樓	27,828										
南樓	40,071										
總計：	<u>67,899</u>										

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日編號為429004000022732的營業執照，貴集團擁有65.8%權益的附屬公司，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,925,000元，有效期為2000年7月28日至2015年7月28日。
- (2) 根據仙桃市人民政府發出的五份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為65,532.84平方米的土地使用權的業權已授予湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
仙國用(2010)第3305號	沔陽大道	1,760.66	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3304號	沔陽大道	4,000.09	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3301號	沔陽大道	5,023.98	商業	2010年12月1日	2047年3月13日
仙國用(2010)第3303號	沔陽大道	2,719.88	商業	2010年12月1日	2047年2月8日
仙國用(2012)第0616號	沔陽大道	2,030.12	商業服務	2010年12月1日	2036年12月30日

- (3) 根據仙桃市人民政府發出的四份房屋所有權證，該物業之總建築面積65,552.73平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
仙桃市房權證幹河字第ZCM201005920號	2010年9月21日	16,336.54	商業
仙桃市房權證幹河字第ZCM201005921號	2010年9月21日	9,171.65	商業
仙桃市房權證幹河字第ZCM201107116號	2011年11月25日	9,545.36	綜合
仙桃市房權證幹河字第ZCM201401517號	2014年9月29日	30,499.18	商業服務

- (4) 根據仙桃市規劃局於2007年12月29日發出編號為規地字[2007]第034號的建設用地規劃許可證，該物業之土地面積約為5,503.72平方米已獲准開發。
- (5) 根據仙桃市規劃局於2007年12月30日發出編號為規建字[2007]第104號的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為28,585.42平方米已獲准興建。
- (6) 根據仙桃市建設委員會於2009年4月8日發出編號為422427200904080101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為27,227.00平方米的建築工程已獲准施工。

- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已合法取得該物業的土地使用權及部分房屋所有權。湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規的情況下，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已取得該物業部分的相關規劃批文及許可。待該物業部分落成後，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日
			現況下的市值
10. 中國 湖北省仙桃 金瑞路東 黃金大道南 仙桃銀泰城	該物業包括一幅總土地面積約 55,875.11平方米的土地。	該物業目前空置。	人民幣 121,000,000元
	該物業擬開發為總建築面積約 239,237.36平方米的商業發展 項目。各部分的建築面積詳情 如下所示：		(貴集團應佔 65.8%權益：人民 幣79,618,000元)
	用途	建築面積 平方米	
	辦公	22,080.12	
	零售	146,667.14	
	零售(地庫)	28,920.78	
	零售(過道)	18,525.16	
	酒店	23,044.16	
	停車場	74,784.74	
	其他	3,483.54	
		<u>239,237.36</u>	
	該物業已獲授土地使用權，於 2054年5月19日屆滿，作商業 服務用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日編號為429004000022732的營業執照，貴集團擁有65.8%權益的附屬公司湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,925,000元，有效期為2000年7月28日至2015年7月28日。
- (2) 根據仙桃人民政府發出編號為仙國用(2014)第3604號的國有土地使用權證，面積55,875.11平方米之一幅土地之土地使用權已授予湖北銀泰新桃商城大廈有限公司，於2054年5月19日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已合法取得該物業的土地使用權。湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規的情況下，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
11. 中國 北京豐台區 馬家堡東路101號 院 10號商業樓 銀泰百貨 北京大紅門店	銀泰百貨北京大紅門店(「該項目」)包括建於一幅建築面積約為15,646.38平方米之土地之上的一棟六層商業大樓及一層地庫，該項目於2011年落成。	整個物業根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2031年10月27日屆滿，每月總應收款項約為人民幣2,462,000元，不含管理費。	人民幣 999,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 999,000,000元)

該物業包括地庫之一層至六層部分及該項目之兩層地庫，總可出租面積約為32,962.45平方米。有關概約可出租面積的詳情如下：

層級	概約可出租 面積 平方米
地庫一層	3,010.50
第一層	5,143.00
第二層	3,671.80
第三層	4,119.50
第四層	4,544.00
第五層	3,602.50
第六層	8,871.15
總計：	<u>32,962.45</u>

該物業已獲授土地使用權，分別於2047年1月18日及2057年1月18日到期，分別作商業用途及地庫停車場用途。

附註：

- (1) 根據日期為2014年4月8日編號為110112016123566的營業執照，貴集團的全資附屬公司北京京泰祥和資產管理有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2013年7月23日至2063年7月22日。
- (2) 根據北京市人民政府於2014年2月17日發出編號為京豐國用(2014出)第00031號的國有土地使用權證，一幅土地面積為15,646.38平方米的的土地的使用權已授予北京京泰祥和資產管理有限責任公司，於2047年1月18日及2057年1月18日屆滿，分別作商業及地庫停車場用途。
- (3) 根據北京市豐台區房屋管理局於2013年12月20日發出編號為京房權證豐字第418747號的房屋所有權證，該物業之總建築面積約68,951.84平方米的房屋所有權已歸屬北京京泰祥和資產管理有限責任公司所有，作地庫停車場、地下商業、商業及服務用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 北京京泰祥和資產管理有限責任公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京京泰祥和資產管理有限責任公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規的情況下，北京京泰祥和資產管理有限責任公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
12. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城 一期百貨店 部分	溫嶺銀泰城(「該項目」)為一 擬建綜合發展項目，將包括住 宅、辦公樓、商業、服務公寓 及酒店。該項目包括總土地面 積約為134,567.00平方米的八 幅土地。該項目計劃於2015 年至2018年分六期竣工。	該物業現時經營作 百貨店。	人民幣 202,000,000元 (貴集團應佔70% 權益：人民幣 141,400,000元)
	該物業包括該項目第一期之百 貨店部分，總建築面積約為 78,189.26平方米。各部分的 概約建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 平方米	
	商業	34,045.00	
	地庫停車場及 配套設施	<u>44,144.26</u>	
	總計：	<u><u>78,189.26</u></u>	
	該物業已獲授予土地使用權， 於2061年10月12日及2051年 10月12日屆滿，分別作辦公 及商業用途。		

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出編號為331000400006074的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。

- (2) 根據2012年5月4日發出編號為3310000400007497的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出編號為331000400007341的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出編號為331000400007350的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米的土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00(1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日(商業) 2061年10月12日(寫字樓)
溫國用(2011)第29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00(2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00(3期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日(商業) 2061年12月20日(寫字樓)
溫國用(2011)第29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00(4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00(4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2012)第25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00(6期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日(住宅) 2052年5月27日(商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的7幅地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積(平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114.00	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443.00	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目之總建築面積為165,753.91平方米的部分已獲准興建。

- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出編號為332623201203011001的建築工程施工許可證，該項目總建築面積為164,819.88平方米部分的建築工程已獲准施工。

- (9) 如編號為溫國用(2011)第28087號的國有土地使用權證所訂明的該項目一期已抵押。

- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：一

- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 如編號為地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001的建設用地規劃許可證訂明，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得其相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 除附註(9)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
13. 中國 浙江省臨海 東方大道 臨海銀泰城百貨 店部分	<p data-bbox="507 374 874 576">臨海銀泰城(「該項目」)包括總土地面積約32,038平方米的一幅土地，已開發為商業、辦公及住宅的發展項目。該項目已於2014年10月落成。</p> <p data-bbox="507 629 874 746">該物業包括該項目一層至四層部分，其總可出租面積約為6,228.20平方米。</p> <p data-bbox="507 800 874 959">該物業已獲授土地使用權，於2052年1月5日及2082年1月5日屆滿，分別作商業服務及住宅用途。</p>	該物業經營作百貨店。	<p data-bbox="1190 374 1410 449">人民幣 142,000,000元</p> <p data-bbox="1190 502 1410 619">(貴集團應佔100% 權益：人民幣 142,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月20日編號為331082000078400的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出的國有土地使用權證臨古國用(2016)第0024號，一幅土地面積為32,038平方米的土地使用權業權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司，於2052年1月5日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2012年5月22日發出編號為地字第331082201200016號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約51,894平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月5日發出編號為建字第331082201300008號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為168,894.80平方米之建築工程已獲准興建。
- (5) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月31日發出編號為331082201303310101的建築工程施工許可證，該項目總建築面積為168,894.80平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，臨海銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
14. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心	<p>合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇，另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目於2012年落成。</p> <p>該物業包括該項目的零售部分，總建築面積約86,402.53平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2049年1月屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積約20,929平方米經營作百貨店。</p> <p>該物業總可出租面積約24,266平方米根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年12月19日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,546,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 1,827,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣 1,827,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日編號為340000000040114的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局於2013年4月19日發出編號為合產字第8110069232號的房屋所有權證，該物業總建築面積為86,402.53平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有，作商業用途。
- (4) 如編號為合國用(2013)第廬陽03426號國有土地使用權證所訂明，該物業部分已抵押。
- (5) 如編號為合產字第8110069232號房屋所有權證房地權證訂明，該物業已抵押。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)及(5)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
15. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心酒 店部分	<p>合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇，另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目於2012年落成。</p> <p>該物業包括該項目的酒店部分，總建築面積約21,580.41平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2049年1月屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業租賃合同於2027年2月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣560,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 187,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 187,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日編號為340000000040114的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局於2013年4月19日發出的房屋所有權證房地權證合產字第8110069234號，該物業總建築面積為21,580.41平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有，作酒店及輔助用途。
- (4) 如編號為合國用(2013)第廬陽03426號國有土地使用權證所訂明，該物業部分已抵押。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
16. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦 公樓部分	<p data-bbox="507 374 874 619">合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇，另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目於2012年落成。</p> <p data-bbox="507 672 874 789">該物業包括該項目的辦公樓部分，總建築面積約2,348.98平方米。</p> <p data-bbox="507 842 874 959">該物業已獲授土地使用權，於2049年1月屆滿，作商業用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用。	<p data-bbox="1187 374 1410 449">人民幣31,000,000元</p> <p data-bbox="1187 502 1410 619">(貴集團應佔100%權益：人民幣31,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日編號為340000000040114的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的兩份房屋所有權證，該物業總建築面積為2,348.98平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	總建築面積(平方米)	用途
房地權證合產字第8110069235號	2013年4月19日	1,103.65	辦公
房地權證合產字第8110069236號	2013年4月19日	1,245.33	辦公

- (4) 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03426號項下訂明的該物業部分已抵押。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值																		
17. 中國 湖北省 咸寧咸安區 漁水路233號 銀泰百貨咸安 咸寧店	銀泰百貨咸安咸寧店(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約5,945.01平方米土地上的六層商業大樓另加一層地庫，該項目於2008年落成。 該物業包括該項目的一部分，總建築面積約為16,879.17平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：	該物業總可出租面積約為1,722平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2022年4月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣311,000元，不含管理費。 該物業的餘下部分由浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司留作自用。	人民幣 232,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 232,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>825.18</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>2,746.99</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>1,710.41</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>1,257.70</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>4,409.90</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>5,145.56</td> </tr> <tr> <td>6樓</td> <td>783.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>16,879.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約建築面積 平方米	地庫1樓	825.18	1樓	2,746.99	2樓	1,710.41	3樓	1,257.70	4樓	4,409.90	5樓	5,145.56	6樓	783.42	總計：	<u>16,879.17</u>		
樓層	概約建築面積 平方米																				
地庫1樓	825.18																				
1樓	2,746.99																				
2樓	1,710.41																				
3樓	1,257.70																				
4樓	4,409.90																				
5樓	5,145.56																				
6樓	783.42																				
總計：	<u>16,879.17</u>																				
	該物業已獲授土地使用權，於2045年9月29日屆滿，作商業用途。																				

附註：

- (1) 根據日期為2012年11月5日編號為422300500001483的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已成立，有效期為2010年12月10日至2035年9月29日。
- (2) 根據咸安區人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為3,564.28平方米的土地使用權已授予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
咸安國用(2010)第2815號	漁水路233號	185.97	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2816號	漁水路233號	1,104.03	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2817號	漁水路233號	2,098.57	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2818號	漁水路233號	175.71	商業	2010年9月29日	2045年9月29日

- (3) 根據咸寧市房地產管理局發出的四份房地產權證，該物業之總建築面積為16,791.18平方米的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)	用途
咸寧市房權證咸安字第10016186號	2010年9月6日	825.18	商業
咸寧市房權證咸安字第10016187號	2010年9月6日	10,037.02	商業
咸寧市房權證咸安字第10016188號	2010年9月6日	5,145.56	商業
咸寧市房權證咸安字第10016189號	2010年9月6日	783.42	商業

- (4) 該項目的一層及五層部分(「分租部分」)是由獨立第三方咸寧市楚天麗景商貿有限公司出租予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司有權轉租該部分物業。在估值過程中，吾等已評估分租部分租金利潤(如有)的市值。根據貴公司所提供資料，分租部分之總建築面積為8,255.19平方米。

- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2016年2月29日 現況下的市值	
物業	概況及年期	估用詳情		
18. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路 交匯處 海寧銀泰城百貨 店部份	海寧銀泰城(「該項目」)擬開 發為一個辦公／商業項目，總 建築面積約為96,698.00平方 米。於落成後，該項目總建築 面積約為428,763.68平方米。 該物業包括該項目之百貨店部 分，總可出租面積約為 23,287.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，於 2050年11月8日屆滿，作商業 用途。	該物業由 貴集團 經營作之百貨店。	人民幣 446,700,000元	(貴集團應佔100% 權益：人民幣 446,700,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日編號為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出的國有土地使用權證海國用(2011)第08045號，一塊土地面積為96,698平方米的土地的使用權證已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日到期，作商業及辦公用途。

據 貴集團中國法律顧問告知，土地面積20,387.92平方米之土地部分已由海國用(2011)第08045號分拆為26份國有土地使用權證。

根據海寧市人民政府發出的26份國有土地使用權證，該物業總土地面積為20,387.92平方米的土地使用權證已授予海寧銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01527號	海昌南路363號101室	1,175.33	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01528號	海昌南路363號102室	11.06	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01529號	海昌南路363號103室	12.84	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01531號	海昌南路363號104室	14.24	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01532號	海昌南路363號105室	14.73	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01533號	海昌南路363號106室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01534號	海昌南路363號107室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01535號	海昌南路363號108室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01536號	海昌南路363號109室	47.04	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01537號	海昌南路363號201室	1,128.11	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01538號	海昌南路363號202室	13.45	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01540號	海昌南路363號203室	10.78	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01541號	海昌南路363號204室	12.52	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01542號	海昌南路363號205室	14.74	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01544號	海昌南路363號206室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01545號	海昌南路363號207室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01546號	海昌南路363號208室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01547號	海昌南路363號301室	1,219.87	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01548號	海昌南路363號401室	1,207.42	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01549號	海昌南路363號501室	1,166.09	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01518號	海昌南路365號101室	3,663.40	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01520號	海昌南路365號201室	3,347.51	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01521號	海昌南路365號301室	3,424.93	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01524號	海昌南路365號401室	3,448.97	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01523號	海昌南路365號501室	136.10	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01525號	海昌南路365號502室	212.29	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

- (3) 根據26份房屋所有權證，該物業總建築面積為114,037.35平方米的房屋所有權已歸屬海寧銀泰置業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306288號	5,752.00	商業	海昌南路363號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306130號	54.15	商業	海昌南路363號102室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306129號	62.85	商業	海昌南路363號103室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306128號	69.68	商業	海昌南路363號104室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306127號	72.09	商業	海昌南路363號105室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306126號	84.12	商業	海昌南路363號106室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306122號	84.12	商業	海昌南路363號107室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306121號	84.12	商業	海昌南路363號108室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306120號	230.20	商業	海昌南路363號109室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306299號	5,520.95	商業	海昌南路363號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306298號	65.8	商業	海昌南路363號202室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306297號	52.74	商業	海昌南路363號203室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306296號	61.28	商業	海昌南路363號204室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306295號	72.13	商業	海昌南路363號205室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306294號	89.59	商業	海昌南路363號206室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306132號	89.59	商業	海昌南路363號207室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306131號	89.59	商業	海昌南路363號208室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306125號	5,969.99	商業	海昌南路363號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306124號	5,909.07	商業	海昌南路363號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306289號	5,706.81	商業	海昌南路363號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306300號	21,598.79	商業	海昌南路365號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306293號	19,736.35	商業	海昌南路365號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306123號	20,192.77	商業	海昌南路365號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306290號	20,334.52	商業	海昌南路365號401室	2014年1月27日	2050年11月8日

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306291號	802.40	商業	海昌南路365號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306292號	1,251.64	商業	海昌南路365號502室	2014年1月27日	2050年11月8日

(4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日
			現況下的市值
19. 中國 浙江省 寧波海曙區 中山東路238號 寧波東門 銀泰百貨店	該物業包括建於一幅總土地面積約3,612.05平方米之土地上的綜合發展項目的六層高商場，於2010年落成。 該物業的總可出租面積約為38,002.90平方米。 該物業已獲授予土地使用權，分別於2043年6月30日及2034年12月28日屆滿，作商業用途。	總可出租面積約2,199平方米之該物業部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2019年7月15日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣582,000元，不含管理費，而該物業之餘下部分現時經營作百貨店。	人民幣 913,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 913,000,000元)

附註：

- (1) 根據2011年5月5日編號為330200000055561的營業執照，貴集團的全資附屬公司銀泰百貨寧波海曙有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2009年3月16日至2029年3月15日。
- (2) 根據寧波市國土資源局發出的八份國有土地使用權證，該物業總土地面積為3,612.05平方米的土地使用權已授予銀泰百貨寧波海曙有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
甬國用(2013)第0102507號	江廈路23號	2,390.61	商業服務	2043年6月30日
甬國用(2013)第0102508號	東渡路55號(1-42)	161.34	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102509號	東渡路55號(2-48)	223.05	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102510號	東渡路55號(4-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102511號	東渡路55號(5-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102512號	東渡路55號(6-48)	75.52	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102513號	東渡路55號(6-49)	112.46	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2015)第0105042號	東渡路55號(3-51) (3-52)(3-68)(3-69)	208.63	批發及零售	2034年12月28日

- (3) 根據寧波市房管局發出的八份房屋所有權證，該物業總建築面積為46,521.13平方米的部份的房屋所有權已歸屬銀泰百貨寧波海曙有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證海曙字第20130082778號	3,036.35	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082776號	2,039.15	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082773號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082771號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082768號	6,022.38	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082767號	4,356.22	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082766號	13,542.23	商業	江夏路23號	2043年6月30日
甬房權證海曙字第20150014249號	5,633.12	商業	東渡路55號	2034年12月28日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 銀泰百貨寧波海曙有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。銀泰百貨寧波海曙有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，銀泰百貨寧波海曙有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
20. 中國 浙江省 寧波，慈溪 青少年宮南路99 號 慈溪銀泰城	<p>慈溪銀泰城(「該項目」)為一個建於一幅總土地面積約為17,163.00平方米之土地上的八層高商業樓宇另加兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目第一至第八層連同地庫一樓的商業部分，總可出租面積約為37,071.14平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐飲、商業金融以及其他商業服務用途。</p>	<p>總可出租面積約18,304.24平方米之該物業部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年4月14日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,561,000元，不含管理費，而可出租面積共約18,786.80平方米之部分現時經營作百貨店。</p> <p>該物業之餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 608,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 608,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據編號為330282000122673的營業執照，貴集團的全資附屬公司慈溪銀泰商業管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,600,000元，有效期為2011年4月28日至2031年4月27日。
- (2) 根據慈溪市國土資源局於2012年4月16日發出編號為慈國用(2014)第018024號的國有土地使用權證，一幅土地面積為17,163.00平方米的土地的土地使用權已授予慈溪銀泰商業管理有限公司，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐飲、商業金融以及其他商業服務用途。
- (3) 根據慈溪市住房和城鄉建設局於2014年1月26日發出編號為慈房權證(2014)字第005226號的房屋所有權證，該項目總建築面積為86,629.78平方米的部份的房屋所有權已歸屬慈溪銀泰商業管理有限公司所有，作商業服務及其他用途。
- (4) 吾等獲提供法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 慈溪銀泰商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。慈溪銀泰商業管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，慈溪銀泰商業管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
21. 中國浙江省 杭州下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 之部分	<p data-bbox="507 374 874 534">銀泰百貨武林店為建於一幅土地面積約為5,664.00平方米土地上的九層高商業大樓，並包括兩層地庫。</p> <p data-bbox="507 587 874 832">該物業包括銀泰百貨武林店的地庫一樓部分及一至九樓，總可出租面積約為24,388.56平方米，於2001年落成。兩層地庫計劃用作自行車及／或停車場。</p> <p data-bbox="507 885 874 1002">該物業已獲授予土地使用權，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="911 374 1134 534">總可出租面積約22,888.66平方米之該物業部分現時經營作百貨店。</p> <p data-bbox="911 587 1134 917">該物業之餘下部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年10月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣755,000元，不含管理費。</p>	<p data-bbox="1190 374 1409 449">人民幣 2,063,000,000元</p> <p data-bbox="1190 502 1409 619">(貴集團應佔100%權益：人民幣 2,063,000,000元)</p> <p data-bbox="1190 672 1409 704">(請參閱附註(4))</p>

附註：

- (1) 根據2013年7月17日編號為330000400000455的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2006年9月14日發出編號為杭下國用(2006)第000174號的國有土地使用權證，該物業之土地面積為5,664.00平方米的土地使用權業權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據杭州市房管局於2006年9月8日發出杭房權證下移字第06483979號的房屋所有權證，該項目總建築面積為41,939.10平方米部分的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 該項目地庫一樓現作商業用途。然而，據貴公司告知，該項目的地庫擬用作停車場，加上由於浙江銀泰百貨有限公司尚未取得該部分物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未賦予該部分物業任何市值。
- (5) 如編號為杭下國用(2006)第000174號的國有土地使用權證所訂明，該樓宇部分已抵押。
- (6) 如編號為杭房權證下移字第06483979號的房屋所有權證所訂明，該樓宇部分已抵押。
- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
22. 中國 浙江省 杭州上城區 延安路98號 杭州西湖銀泰城	杭州西湖銀泰城為一幢建於兩 幅總土地面積約19,682.30平 方米土地上的部分三層及部分 五層高之商業大樓，並包括兩 層地庫。 該物業包括地庫一至五樓總可 出租面積約48,011.40平方米 的零售區域部分。該物業於 21世紀初落成。 該物業已獲授予土地使用權， 分別於2040年1月25日、2040 年8月22日及2043年10月20日 屆滿，全作商業服務用途。	總可出租面積約 26,230平方米之該 物業部分經營作百 貨店。 該物業之餘下部 分，根據多份租賃 合同出租，最後一 份租賃合同於2028 年12月屆滿，每月 應收款項總額約為 人民幣3,783,000 元，不含管理費。	人民幣 2,805,000,000元 (貴集團應佔50% 權益：人民幣 1,402,500,000元)

附註：

- (1) 根據2013年7月2日編號為330100000012543的營業執照，貴集團擁有50%權益的附屬公司，杭州銀西百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,000,000元，有效期自1998年10月19日起。
- (2) 根據編號為330000000001678的營業執照編號，貴集團擁有50%權益的附屬公司，浙江浙聯投資管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期自2007年7月13日起。
- (3) 根據杭州市人民政府於2011年4月25日發出編號為杭上國用(2011)第100045號的國有土地使用權證，該土地之建築積為7,760.00平方米之土地使用權已授予杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司，於2040年8月22日到期，作商業服務用途。

- (4) 根據杭州市房管局發出兩份國有土地使用權證，該兩幅土地之總土地面積為31,533.44平方米部分的土地使用權已歸屬浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
杭上國用(2010)第100041號	安定路1至23號(單數)、 惠民路86至88號(雙數)、 紅門局1至11號	11,922.30	商業服務	2010年3月10日	2040年1月25日
杭上國用(2010)第100168號	延安路98號地庫1樓 惠民路80至88號(雙數)、 安定路1至31號(單數)、 紅門局1至11號(單數)	19,611.14	商業服務	2010年12月22日	2043年10月20日

- (5) 根據杭州市房管局於2010年5月26日發出編號為杭房權證上字第10286526號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為27,345.25平方米之物業之房屋所有權證已歸屬杭州銀西百貨有限公司，作非住宅用途。
- (6) 根據杭州市房管局發出的三份房屋所有權證，該項目之總建築面積為76,059.12平方米部分的房屋所有權已歸屬杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
杭房權證上字第10286525號	27,345.25	非住宅	延安路98號、 紅門局3至11號(單數)	2040年8月22日
杭房權證上字第11326371號	19,611.14	非住宅	延安路98號、 惠民路80至88號(雙數)、 安定路1至31號(單數)、 紅門局1至11號(單數)	2043年10月20日
杭房權證上字第10286527號	29,102.73	非住宅	安定路1至23號(單數)、 惠民路86至88號(雙數)	2040年1月25日

- (7) 據 貴公司告知，編號為杭房權證上字第10286525號及10286526號的房屋所有權證提及的物業為該物業的同一部分。
- (8) 如編號為杭上國用(2010)第100041號的國有土地使用權證所訂明，該物業部分已抵押。
- (9) 如編號為杭房權證上字第10286527號的房屋所有權證所訂明，該物業部分已抵押。

(10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得國有土地使用權證杭上國用(2011)第100045號規定的物業土地使用權及房屋所有權證杭房權證上字第10286526及10286525號規定的物業房屋所有權證。杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司為上述物業部分之聯合擁有人；
- (ii) 浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得國有土地使用權證杭上國用(2010)第100041及100168號規定的物業土地使用權及房屋所有權證杭房權證上字第11326371及102865275號規定的物業房屋所有權證。浙江浙聯投資管理有限公司為上述物業部分之唯一擁有人；
- (iii) 在符合相關法律法規及取得聯合擁有人批准的情況下，杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置附註(10)(i)所述的物業部分；
- (iv) 在符合相關法律法規及取得受押人批准的情況下，浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置附註(10)(ii)所述的物業部分；及
- (v) 除附註(8)及(9)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
23. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路528號 標力大廈801室	標力大廈為一幢28層高寫字樓另加兩層地庫，於2001年落成。 該物業包括該樓宇八樓的辦公樓單位，建築面積約為1,358.29平方米。 該物業已獲授予土地使用權，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。	該物業由 貴公司估用作辦公用途。	人民幣30,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣30,900,000元)

附註：

- (1) 根據2013年7月17日編號為330000400000455的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2011年5月19日發出編號為杭下國用(2011)第004031號的國有土地使用權證，該物業之總土地面積為144.50平方米的土地使用權業權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2048年11月12日屆滿，作綜合(辦公)用途。
- (3) 根據杭州市房管局發出編號為杭房權證下移字第11956486號的房屋所有權證，該項目之總建築面積為1,358.29平方米部分的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
24. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城22樓 之租賃期權益	武珞銀泰城(「該項目」)是建於一幅總土地面積約24,923.00平方米土地上的商業／辦公綜合體。該項目包括24層高辦公樓及11層商場另加三層地庫。該項目於2014年9月竣工。 該項目包括該項目建築面積約1,419平方米22層高之辦公部分之租賃期權益。	該物業現時由 貴公司用作辦公用途。	人民幣24,100,000元 (貴集團應佔100%股權：人民幣24,100,000元) (請參閱附註(4))

附註：

- (1) 根據編號為914201116953005431營業執照， 貴集團的全資附屬公司湖北武珞創意園發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效期為2009年9月17日至2019年9月17日。
- (2) 根據武漢市國土資源規劃局於2009年12月15日發出編號為武規地(2009)346號的建設用地規劃許可證，一幅土地面積為24,923.00平方米之土地已獲准開發。
- (3) 根據武漢武大教育發展有限責任公司(「甲方」)與中國銀泰投資有限公司(「乙方」)於2009年7月9日訂立的珞珈創意園一期合作協議，該物業業權歸屬甲方所有。除甲方將予使用的部分物業(包括15,000平方米的辦公樓部分及10,000平方米的商場部分)外，甲方同意於該物業落成後，乙方將獲准無償使用、管理及經營該物業的餘下部分。同時，甲方同意將上述10,000平方米的商場部分出租予乙方，租賃期為20年，第一至五年的每月單位租金為每平方米人民幣38元，第六至二十年的每月單位租金則為每平方米人民幣40元，乙方可將該部分物業分租予第三方。
- (4) 該物業之價值已參考其租賃期權益及其分租權及／或轉讓該物業部分租賃期權益作出。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 湖北武珞創意園發展有限公司可估用並使用該物業的土地；及
 - (ii) 待該物業落成後，湖北武珞創意園發展有限公司有權使用及經營並非由武漢大學自用的物業部分，且可分租予第三方。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值								
25. 中國 湖北省 襄陽谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	<p>該物業包括建於一幅土地面積約3,633.82平方米之土地上一至五層及一層地庫之購物中心。該物業已於2011年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,753.81平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(地上)</td> <td>15,279.14</td> </tr> <tr> <td>商業(地下)</td> <td><u>3,474.67</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>18,753.81</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	商業(地上)	15,279.14	商業(地下)	<u>3,474.67</u>	總計：	<u><u>18,753.81</u></u>	<p>該物業根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2026年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣412,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 147,000,000元 (貴集團應佔85% 權益：人民幣 124,950,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米										
商業(地上)	15,279.14										
商業(地下)	<u>3,474.67</u>										
總計：	<u><u>18,753.81</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日編號為420000000005713的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據谷城縣人民政府於2012年5月31日發出的國有土地使用權證谷城國用(2012)第01-047號，該物業土地面積約為3,663.82平方米的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據谷城縣房屋產權產籍管理所於2011年12月30日發出谷城縣市房權證城關鎮字第A012626號的房屋所有權證，該物業總建築面積約為18,753.81平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
26. 中國 陝西省 西安雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城	西安小寨銀泰城(「該項目」) 為一幢建於一幅土地面積約 11,253.60平方米土地上的九 層高商業大樓另加兩層地庫， 該樓宇於2008年落成。 該物業包括該項目的一至六層 另加一個夾層及兩層地庫，總 可出租面積約36,895平方米。 該項目已獲授土地使用權，於 2041年11月19日屆滿，作商 業用途。	該物業總可出租面 積約為25,904平方 米的部分，根據多 份租賃合同出租， 最後一份租賃合同 於2032年12月24 日屆滿，每月應收 款項總額約為人民 幣874,000元，不 含管理費，而總可 出租面積約4,214 平方米空置。該物 業餘下部分現時經 營作百貨店。	人民幣 443,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 443,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日編號為610100400009848的營業執照，貴集團的全資附屬公司西安順時來百貨有限公司已成立，註冊資本為91,000,000港元，有效期為2005年1月27日至2017年1月26日。
- (2) 根據西安市人民政府發出的國有土地使用權證西雁國用(2005出)第095號，一幅總土地面積11,253.6平方米的的土地的使用權已授予西安順時來朱雀置業有限公司(根據貴集團的說明，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這張證的更名手續正在辦理過程中)，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據10份房屋所有權證，該項目地庫二樓至七樓總建築面積為57,259.79平方米的房屋所有權已歸屬西安順時來朱雀置業有限公司(根據 貴集團的說明，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這些證的更名手續正在辦理過程中)所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-1F101號	6,928.62	商業	小寨西路26號1幢 3單元1F101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-1F102號	207.77	其他用途	小寨西路26號1幢 1單元1F102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-1F202號	5,366.02	其他用途	小寨西路26號1幢 1單元1F202室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10101號	5,789.92	商業	小寨西路26號1幢 1單元10101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10102號	269.38	商業	小寨西路26號1幢 1單元10102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10201號	8,454.49	商業	小寨西路26號1幢 1單元10201室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10301號	8,491.34	商業	小寨西路26號1幢 1單元10301室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10401號	7,215.33	商業	小寨西路26號1幢 1單元10401室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10501號	6,586.67	商業	小寨西路26號1幢 1單元10501室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10601號	7,950.25	商業	小寨西路26號1幢 1單元10601室	2041年11月19日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 西安順時來百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。西安順時來百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 該物業受制於一份抵押；
 - (iii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，西安順時來百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iv) 除附註4(ii)所述按揭外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值														
27. 中國 湖北省鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨 鄂州國貿店	該物業包括建於一幅土地面積約4,003.30平方米土地上的五層商業大樓另加一層地庫。該物業於1999年竣工。	該物業總可出租面積約為9,236.20平方米作為商店經營。	人民幣 159,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 159,000,000元)														
	該物業的總建築面積約為19,511.64平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：	該物業餘下部份總可出租面積約為822.00平方米，共有不同租賃期，最後期限於2026年4月屆滿，每月應收款項約為人民幣193,000元，不包括管理費。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 757 564 789">樓層</th> <th data-bbox="703 757 874 832">概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 885 608 917">地庫1樓</td> <td data-bbox="767 885 874 917">2,560.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 927 552 959">1樓</td> <td data-bbox="767 927 874 959">4,181.64</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 970 552 1002">2樓</td> <td data-bbox="767 970 874 1002">4,289.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1012 552 1044">3樓</td> <td data-bbox="767 1012 874 1044">4,305.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1055 552 1087">4樓</td> <td data-bbox="767 1055 874 1087">3,560.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1098 552 1129">5樓</td> <td data-bbox="791 1098 874 1129">616.00</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約建築面積 平方米	地庫1樓	2,560.00	1樓	4,181.64	2樓	4,289.00	3樓	4,305.00	4樓	3,560.00	5樓	616.00		
樓層	概約建築面積 平方米																
地庫1樓	2,560.00																
1樓	4,181.64																
2樓	4,289.00																
3樓	4,305.00																
4樓	3,560.00																
5樓	616.00																
	總計： <u>19,511.64</u>																
	該物業已獲授予土地使用權，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。																

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日編號為420700000003526的營業執照，貴集團的全資附屬公司鄂州銀泰百貨商業有限公司已成立，註冊資本為人民幣23,000,000元，有效期為2007年11月27日至2027年11月26日。
- (2) 根據鄂州市人民政府於2008年4月25日發出鄂州國用(2008)第1-30號的國有土地使用權證，一幅總土地面積4,003.30平方米之土地的土地使用權已授予鄂州銀泰百貨商業有限公司，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據鄂州市房屋產權登記發證辦公室於2011年3月21日發出鄂州市房權證市直字第110806464號的房屋所有權證，該物業之總建築面積約為19,511.64平方米的房屋所有權已歸屬鄂州銀泰百貨商業有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 鄂州銀泰百貨商業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。鄂州銀泰百貨商業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，鄂州銀泰百貨商業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
28. 中國 浙江省金華市 婺城區 解放東路168號 金華銀泰城 部份零售物業	<p>金華銀泰城(「該項目」)包括建於一幅土地面積約為20,000.00平方米土地上之兩幢六層高商業大樓另加兩層共用地庫，於2009年落成。</p> <p>該兩幢商業大樓(即A幢及B幢)之二樓及三樓以行人天橋相連接。</p> <p>該物業包括該項目的部分零售物業，總可出租面積約為22,189.29平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。</p>	該物業經營作百貨店。	<p>人民幣 472,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100% 權益：人民幣 472,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據2013年7月15日發出編號為330702000028873的營業執照，貴集團的全資附屬公司金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積為9,597.64平方米的土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房屋所有權證，該項目總建築面積為58,092.26平方米的部分的業權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證婺字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證婺字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號501室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規的情況下，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
29. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀 商務大樓	<p>該物業為建於一幅土地面積約1,843.77平方米土地上的七層高商業大樓另加一層地庫，並已於2012年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,600平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權已授予，於2048年11月18日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業建築面積為5,600.00平方米的部分，根據一份租賃合同出租，將於2028年9月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣83,200元，每三年遞增5%，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部分現時由 貴公司用作超級市場。</p>	<p>人民幣49,000,000元</p> <p>(貴集團應佔85%權益：人民幣41,650,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日編號為420000000005713的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出編號為隨國用(2009B)第1093號的國有土地使用權證，一幅土地面積為1,843.77平方米的的土地的使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2048年11月30日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年4月30日發出編號為地字第[2010]00017號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約2,700.00平方米已獲准開發。
- (4) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年8月17日發出編號為建字第[2010]265號的建設工程規劃許可證，該物業之地面及地下總建築面積分別為5,580.82平方米及3,211.14平方米已獲准興建。
- (5) 根據隨州市住房和城鄉建設委員會於2010年9月13日發出編號為429001201006040101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為5,580.82平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2016年2月29日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
30. 中國 湖北省 隨州曾都區 解放路65號 隨州新世紀購物 中心	該物業為建於一幅土地面積約 3,064.54平方米土地上的五層 百貨店另加一層地庫，於 1995年竣工。 該物業的總建築面積約為 14,566.72平方米。 該物業已獲授土地使用權，於 2044年4月28日屆滿，作商業 用途。	該物業總可出租面 積為442.00平方米 的部分，根據多份 租賃合同出租，最 後一份租賃合同於 2029年4月屆滿， 每月應收款項總額 約為人民幣41,000 元，不含管理費。 該物業餘下部分經 營作百貨店。	人民幣 214,000,000元 (貴集團應佔85% 權益：人民幣 181,900,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日編號為420000000005713的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2005年8月17日發出編號為隨國用(2005B)第1085號的國有土地使用權證，一幅總土地面積為3,064.54平方米之土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2044年4月28日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2007年2月9日發出編號為隨州市房權證東城字第8-01058號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為14,566.72平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作經營用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日
			現況下的市值
31. 中國 湖北省 隨州 曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀 購物廣場	該物業為建於一幅土地面積約4,603.94平方米土地上的四層高商業大樓，於2002年竣工。 該物業的總建築面積約為13,072.17平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。	該物業總可出租面積為667.80平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2018年12月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣178,000元，不含管理費。 該物業的餘下部分經營作百貨店。	人民幣 187,000,000元 (貴集團應佔85%權益：人民幣 158,950,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日編號為420000000005713的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出編號為隨國用(2003B)第2277號的國有土地使用權證，一幅總土地面積為4,603.94平方米之土地的土地使用權已授予湖北新世紀購物中心股份有限公司，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2013年3月13日發出編號為隨州市房權證東城字第8-0625號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為13,072.17平方米的房屋所有權已歸屬湖北新世紀購物中心股份有限公司所有，作經營用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
32. 中國 湖北省 隨州市 廣水 永陽大道111號 印台廣場地下一 層	該物業包括總建築面積約 4,707.80平方米的印台廣場地 下1樓，於21世紀初落成。 該物業已獲授土地使用權，於 2049年12月19日屆滿，作住 宅及商業用途。	該物業目前根據一 份為期5年的租賃 合同出租，於2017 年6月30日屆滿， 目前每年應收款項 為人民幣 2,600,000元，用 作超級市場。	人民幣37,300,000 元 (貴集團應佔85% 權益：人民幣 31,705,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日編號為42000000005713的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心股份有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市洪騰房地產開發有限公司與湖北新世紀購物中心股份有限公司分別於2009年10月31日及2012年9月6日訂立的買賣合同及其補充合同，隨州市洪騰房地產開發有限公司同意向湖北新世紀購物中心股份有限公司出售總建築面積4,707.80平方米的物業，代價為人民幣25,000,000元。
- (3) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的土地使用權唯一擁有人；
 - (ii) 該物業的過戶手續已經完成，由於買賣合同的尾款尚未付清，該房產證仍留在買方處；
 - (iii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第三類－貴集團在中國持作出售的已建成物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
33. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城 一期SOHO 部分	溫嶺銀泰城(「該項目」)為一 擬建成綜合發展項目，將包括 住宅、辦公樓、商業、服務式 公寓及酒店。該項目包括總土 地面積約為134,567.00平方米 的八幅土地。該項目計劃於 2015年至2018年分六期竣 工。	該物業現時空置。	人民幣45,000,000 元 (貴集團應佔70% 權益：人民幣 31,500,000元) (請參閱附註(11))
	該物業包括該項目第一期的 SOHO部分，已於2015年竣 工。各部分的概約建築面積詳 情如下：		
	用途	概約建築面積 平方米	
	SOHO	3,446.16	
	配套及地庫 停車場	<u>44,144.26</u>	
	總計：	<u><u>47,590.42</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，於 2051年10月12日及2061年10 月12日屆滿，分別作商業及 辦公用途。		

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出編號331000400006074的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。

- (2) 根據2012年5月4日發出編號為3310000400007497的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出編號為331000400007341的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出編號為331000400007350的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第 28087號	溫嶺銀泰購物中心 開發有限公司	32,216.00(1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日(商業) 2061年10月12日(辦公)
溫國用(2011)第 29711號	溫嶺銀泰置業有限 公司	12,527.00(2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第 29710號	溫嶺銀泰置業有限 公司	13,285.00(6期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日(商業) 2061年12月20日(辦公)
溫國用(2011)第 29696號	溫嶺泰悅房地產開 發有限公司	6,444.00(3期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第 29698號	溫嶺泰悅房地產開 發有限公司	5,114.00(3期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第 28839號	溫嶺泰悅房地產開 發有限公司	20,205.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第 29704號	溫嶺泰悅房地產開 發有限公司	6,333.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2012)第 25623號	溫嶺銀泰酒店開發 有限公司	38,443.00(4期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日(住宅) 2052年5月27日(商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積121,282平方米的七幅地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積(平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114.00	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443.00	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出編號為建字第(2012)年1150008(工程)號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部分已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出編號為332623201203011001的建築工程施工許可證，該項目一部分總建築面積為164,819.88平方米的建築工程已獲准施工。
- (9) 根據溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出編號為溫售許字(14)第07號的商品房預售許可證，該項目總建築面積22,478.24平方米的SOHO部分已獲准預售。
- (10) 如編號為溫國用(2011)第28087號國有土地使用權證訂明，該物業已抵押。
- (11) 據 貴集團告知，該物業預售總代價約為人民幣45,000,000元。根據 貴集團的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。

(12) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 如建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001所訂明，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 除附註(10)所述抵押外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
34. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目 多個部份	銀泰臨海項目(「該項目」)包 括總土地面積約32,038平方米 的一幅土地，擬開發為商業、 辦公及住宅的發展項目。	該物業現時為空 置。	人民幣 370,000,000元
	該物業包括SOHO／辦公、迴 遷住宅及商業單位，已於 2014年10月竣工。各部分的 概約建築面積詳情如下：		(貴集團應佔100% 權益：人民幣 370,000,000元) (請參閱附註(7))
	用途 概約建築面積 (平方米)		
	SOHO／辦公	5,804.51	
	迴遷住宅	3,431.00	
	商業	<u>13,171.09</u>	
	總計：	<u><u>22,406.60</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，於 2052年1月5日及2082年1月5 日屆滿，分別作商業服務及住 宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月20日發出編號為331082000078400的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出編號為臨古國用(2016)第0024號的國有土地使用權證，一幅土地面積為32,038平方米的的土地的使用權業權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司，於2052年1月5日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2012年5月22日發出編號為地字第331082201200016號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約51,894平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月5日發出編號為建字第331082201300008號的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為168,894.80平方米之工程已獲准興建。
- (5) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月31日發出編號為331082201303310101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為168,894.80平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年7月18日發出售許字(2013)第008號的商品房預售許可證，該物業建築面積為45,233.20平方米的部分已獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積為7,246.18平方米的部分經已銷售，總代價約人民幣118,276,441元。根據 貴公司的指示，上述已銷售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (8) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，臨海銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
35. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦 公樓部分	合肥銀泰中心(「該項目」)為 一幢建於一幅總土地面積約 18,323.77平方米土地上的28 層高樓宇，另加三層地庫，總 建築面積約182,002.00平方 米。該樓宇於2012年落成。	該物業現時為空 置。	人民幣64,000,000 元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 64,000,000元)
	該物業包括該項目的辦公部 分，總建築面積約4,507.68平 方米。		
	該物業已獲授土地使用權，於 2049年1月屆滿，作商業用 途。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日編號為340000000040114的營業執照，貴集團的全資附屬公司，安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的兩份房屋所有權證，該物業之總建築面積為2,348.98平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)	用途
房地權證合產字第8110069235號	2013年4月19日	1,103.65	辦公
房地權證合產字第8110069236號	2013年4月19日	1,245.33	辦公

- (4) 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03426號項下訂明的該物業部分已抵押。

- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及附註(3)所述的房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及附註(3)所述的房屋所有權；及
- (iii) 除附註(4)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值										
36. 中國 浙江省 嘉興，海寧 海昌路與 新苑路交匯處 海寧銀泰城多個 部份	海寧銀泰城(「該項目」)擬開發為一個辦公／商業項目，總土地面積約為96,698.00平方米。該項目的總建築面積約為428,763.68平方米。	該物業現時為空置。	人民幣 1,575,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,575,000,000元)										
	該物業包括該項目已於2014年落成的辦公、公寓及零售物業部分。各部分的概約建築面積詳情如下：		(請參閱附註(7))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 842 563 874">用途</th> <th data-bbox="703 842 874 917">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 970 563 1002">辦公</td> <td data-bbox="751 970 874 1002">52,587.75</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1012 563 1044">公寓</td> <td data-bbox="751 1012 874 1044">28,761.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1055 563 1087">零售</td> <td data-bbox="751 1055 874 1087"><u>30,729.58</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1151 584 1183">總計：</td> <td data-bbox="735 1151 874 1193"><u><u>112,078.61</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公	52,587.75	公寓	28,761.28	零售	<u>30,729.58</u>	總計：	<u><u>112,078.61</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)												
辦公	52,587.75												
公寓	28,761.28												
零售	<u>30,729.58</u>												
總計：	<u><u>112,078.61</u></u>												
	該物業已獲授土地使用權，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。												

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日發出編號為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司，海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出海國用(2011)第08045號的國有土地使用權證，土地面積為96,698.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。
- (3) 根據海寧市規劃局於2011年8月19日發出編號為330481201100069的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約96,698平方米已獲准開發。
- (4) 根據海寧市規劃局於2012年1月16日發出建字第330481201200004號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為270,639.68平方米的部分已獲准興建。
- (5) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局分別於2012年5月29及2012年5月31日發出的編號為330481201202210101海建施[2012]第072號及編號為330481201202210101海建施[2012]第073號的兩份建築工程施工許可證，該項目總建築面積為487,300平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局發出的三份商品房預售許可證，該物業的部分已獲准預售。商品房預售許可證詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)
海售許字(2012)第51號	2012年12月20日	39,238.23
海售許字(2012)第14號	2013年4月16日	57,850.32
海售許字(2012)第26號	2013年7月31日	56,586.10

- (7) 據貴集團告知，該物業總建築面積為16,518.50平方米的部分的銷售，總代價約人民幣363,765,334元。根據貴公司的指示，上述已銷售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (8) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 海寧銀泰置業有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，海寧銀泰置業有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
37. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 銀泰城辦公及商 業部分	柳州銀泰城(「該項目」)為一 幢建於兩幅總土地面積約 9,589.20平方米土地上的33層 商業大樓另加三層地庫，總建 築面積約為90,451.47平方 米。該項目於2014年竣工。	該物業處於待售狀 態。	人民幣 145,000,000元 (貴集團應佔51% 權益：人民幣 73,950,000元)
	該物業包括該項目的辦公及商 業部分。該物業的概約建築面 積詳情如下：		(請參閱附註(8))
	用途	概約建築面積 平方米	
	辦公	12,263.02	
	商業	<u>2,935.89</u>	
	總計：	<u><u>15,198.91</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，分 別於2049年8月30日及2057年 12月10日屆滿，作商業服務 用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月21日發出編號為450200400000199的營業執照，貴集團擁有51%權益的附屬公司，柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。

- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積		發證日期	屆滿日期
		(平方米)	土地用途		
柳國用(2010)第102488號	魚峰路17號	2,200	商業服務(商業、辦公、裙樓)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第102490號	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務(停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第120817號	魚峰路17號	7,389.2	商業服務(商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出編號為地字第450201201000041號的建設用地規劃許可證，該項目之土地面積約為3,981.92平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出編號為地字第450201201200083號(建築工程類)的建設工程規劃許可證，該項目之總建築面積為91,099平方米之部分已獲准興建。
- (5) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出編號為450202200812260101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出編號為450202201307240101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 根據柳州市建設委員會於2009年2月27日發出編號為售房柳字第(2009)第014號的商品房預售許可證，該物業建築面積為38,000.00平方米的部分已獲准預售。
- (8) 據 貴集團告知，該物業總建築面積分別約為1,953.75平方米及2,935.89平方米的辦公部分及商業部分的預售總代價分別約人民幣17,907,684元及人民幣27,891,000元。根據 貴公司的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (9) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第四類－貴集團在中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
38. 中國 浙江省 台州，溫嶺 中華北路西側 銀泰城 二至六期	溫嶺銀泰城(「該項目」)為一 擬建綜合發展項目，將包括住 宅、辦公樓、商業、服務式公 寓及酒店。該項目包括總土地 面積約為134,567.00平方米的 八幅土地。該項目計劃於 2015年至2018年分六期竣 工。	該物業的部分(該 項目二至五期)現 時處於在建階段。 該物業餘下部分 (該項目六期)目前 待開發。	人民幣 2,454,000,000元 (貴集團應佔70% 權益：人民幣 1,717,800,000元) (請參閱附註(11))
	該物業包括該項目第二至六 期。各部分的概約建築面積詳 情如下：		
	二期		
	用途	概約建築面積 平方米	
	住宅	37,398.00	
	商業	5,642.44	
	配套及地庫	<u>16,121.17</u>	
	小計	<u>59,161.61</u>	

概況及年期**三期**

用途	概約建築面積 平方米
住宅	23,149.60
商業	8,538.92
配套	<u>636.42</u>
小計	<u>32,324.94</u>

四期

用途	概約建築面積 平方米
酒店	52,444.00
服務式公寓	70,000.00
商業	4,725.00
配套及地庫	<u>52,790.00</u>
小計	<u>179,959.00</u>

五期

用途	概約建築面積 平方米
住宅	67,217.44
商業	28,140.00
配套及地庫	<u>43,809.50</u>
小計	<u>139,166.94</u>

概況及年期

六期

用途	概約建築面積 平方米
辦公	47,149.80
商業	20,123.00
配套及地庫	<u>22,739.00</u>
小計	<u>90,011.80</u>
總計：	<u><u>500,624.29</u></u>

該項目第二、三及五期已獲授土地使用權，於2081年12月20日及2051年12月20日屆滿，作商業用途。

該項目第四期已獲授土地使用權，於2082年5月27日及2052年5月27日屆滿，分別作住宅及商業用途。

該項目第六期已獲授土地使用權，於2061年12月20日及2051年12月20日屆滿，分別作辦公及商業用途。

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出編號為331000400006074的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據2012年5月4日發出編號為3310000400007497的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出編號為331000400007341的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出編號為331000400007350的營業執照，貴集團擁有70%權益的附屬公司，溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米的土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00(1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日(商業) 2061年10月12日(辦公)
溫國用(2011)第29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00(2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00(6期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日(商業) 2061年12月20日(辦公)
溫國用(2011)第29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00(3期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00(3期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)
溫國用(2011)第29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00(5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日(住宅) 2051年12月20日(商業)

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2012)第 25623號	溫嶺銀泰酒店開發 有限公司	38,443.00(4期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日(住宅) 2052年5月27日(商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局/溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的七幅地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積 (平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114.00	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443.00	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部分已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出的建築工程施工許可證編號為332623201203011001，該項目一部分總建築面積為164,819.88平方米的建築工程已獲准施工。
- (9) 根據溫嶺市住房和城鄉建設規劃局於2014年12月29日發出的商品房預售許可證溫售許字(14)第31號，該物業總建築面積37,236.78平方米(用作住宅)、5,642.44平方米(用作商業)及10,458.01平方米(用作地庫)的部分已獲准預售。
- (10) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣531,100,000元及人民幣2,434,100,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣6,852,800,000元。
- (11) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為86,291.92平方米的住宅部分及598個地庫停車位的預售總代價分別約人民幣1,217,500,000元及人民幣79,100,000元。根據 貴集團的指示，上述預售部分計入本估價。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。

(12) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 就建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001項下訂明的部分物業，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；
- (iv) 就該物業的餘下部分，溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已取得必要建設用地規劃許可證；及
- (v) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第五類－貴集團聯營公司在中國持有的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值										
39. 中國 安徽省 亳州養生大道 華府翡翠莊園	<p>華府翡翠莊園包括兩幅總土地面積約377,003.10平方米的士地，即南面地塊及北面地塊。該物業擬開發為一個住宅／商業項目。</p> <p>待落成後，該物業的總建築面積將約為1,028,731.98平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <p>南面地塊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>461,864.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>58,737.30</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td><u>112,581.00</u></td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>633,182.66</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	461,864.36	零售	58,737.30	停車位	<u>112,581.00</u>	小計：	<u>633,182.66</u>	<p>該物業的南面地塊現時處於在建階段，計劃於2013年6月至2018年12月間竣工。</p> <p>該物業的北面地塊現時處於在建階段，計劃於2015年12月至2018年6月間竣工。</p>	<p>人民幣 2,028,000,000元 (貴集團應佔29% 權益：人民幣 588,120,000元)</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	461,864.36												
零售	58,737.30												
停車位	<u>112,581.00</u>												
小計：	<u>633,182.66</u>												

概況及年期

北面地塊

用途	概約建築面積 平方米
住宅	230,544.46
辦公	4,516.40
零售	78,436.24
停車位	<u>70,458.00</u>
小計：	<u>383,955.10</u>
總計：	<u><u>1,017,137.76</u></u>

該物業南面地塊已獲授土地使用權，於2052年8月8日及2082年8月8日屆滿，分別作商業及住宅用途，而該物業北面地塊的土地使用權於2054年7月16日及2084年7月16日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月9日的營業執照編號為34160000058492(1-1)，貴集團擁有29%權益的聯營公司，亳州華侖國際文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效期為2012年3月8日至2032年3月7日。
- (2) 根據亳州市國土資源局與亳州華侖國際文化投資有限公司訂立的四份國有土地使用權出讓合同，前者將兩幅總土地面積為377,003.11平方米土地的土地使用權出讓予後者。上述合同所規定的主要條件，其中包括摘述如下：

證號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用權年期	容積率	總建築面積 (平方米)	土地出讓金
3416002012GK009	81,107.21	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.0	162,214.42	人民幣165,000,000元
3416002012GK010	88,443.40	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.6	229,952.84	人民幣225,000,000元
3416002012GK008	80,792.00	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.5	201,980.00	人民幣205,000,000元
3416002014GK004	126,660.50	住宅及商業	住宅70年，商業40年	2.6	329,317.00	人民幣152,000,000元

- (3) 根據亳州市人民政府發出的六份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為377,003.10平方米土地使用權已授予亳州華侖國際文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
亳國用(2013)第015號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	81,107.20	商業/住宅	2013年3月19日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2013)第013號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	88,443.40	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2013)第014號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	80,792.00	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2014)第1015號	杜仲路南、湯王大道東	20,322.70	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)
亳國用(2014)第1016號	杜仲路南、仙翁路西	22,046.00	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)
亳國用(2014)第1017號	杜仲路南、湯王大道東	84,291.80	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)

- (4) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的四份建設用地規劃許可證，四幅土地已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積(畝)	發證日期
地字第34160120120056號	商業及住宅	121.188	2012年12月11日
地字第34160120120055號	商業及住宅	132.665	2012年12月11日
地字第34160120120054號	商業及住宅	121.661	2012年12月11日
地字第34160120140033號	商業及住宅	189.991	2014年6月5日

- (5) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的八份建設工程規劃許可證，該物業已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第34160120120105Y號	2012年4月10日	38,220.34
建字第34160120130053號	2013年7月3日	130,771.16
建字第34160120130044號	2013年6月14日	125,442.17
建字第34160120130038號	2013年5月21日	22,304.46
建字第34160120130032號	2013年5月3日	13,945.49
建字第34160120140057號	2014年8月15日	35,220.50
建字第34160120150004號	2015年3月2日	170,522.07
建字第34160120150036號	2015年7月17日	70,465.41

- (6) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的八份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為536,674.44平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
341600201305300101	2013年5月30日	38,220.34
341600201309020101	2013年9月2日	131,019.41
341600201310100101	2013年10月10日	125,442.17
341600201307190101	2013年7月19日	22,304.46
341600201307220101	2013年7月22日	13,945.49
34160014072301S01	2014年10月8日	35,220.50
34160014072301S02	2015年4月5日	170,522.07
34160014052701S04	2015年9月1日	70,465.41

- (7) 根據亳州市房地產管理局發出的二十七份商品房預售許可證，該物業總建築面積171,074.27平方米的部分已獲准預售。

- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣1,958,400,000元及人民幣1,955,500,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣4,771,000,000元。

- (9) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 亳州華侖國際文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。亳州華侖國際文化投資有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，亳州華侖國際文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 亳州華侖國際文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，亳州華侖國際文化投資有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值										
40. 中國 浙江省 杭州下城區 石祥路 銀泰中大項目 的一部分	<p>銀泰中大項目(「該項目」)為一綜合發展項目，包括住宅、辦公及地庫停車場。該項目包括總土地面積約為37,860.00平方米的一幅土地，於2015年12月竣工。</p> <p>該物業包括該項目總可租賃面積約為41,799.90平方米的購物中心部分。</p> <p>該物業亦包括該項目的其他部分，各部分的概約建築總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>46,829.53</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>45,938.40</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>6,466.76</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>99,234.69</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括該項目的867個地庫停車位。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。</p>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	46,829.53	辦公	45,938.40	商業	<u>6,466.76</u>	總計	<u><u>99,234.69</u></u>	<p>總可出租面積約為39,678.20平方米</p> <p>之該物業的購物中心部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年12月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣4,314,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的購物中心餘下部分現時空置。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 3,078,000,000元</p> <p>(貴集團應佔40%權益：人民幣1,231,200,000元)</p> <p>(請參閱附註(11))</p>
用途	概約建築面積 平方米												
住宅	46,829.53												
辦公	45,938.40												
商業	<u>6,466.76</u>												
總計	<u><u>99,234.69</u></u>												

附註：

- (1) 根據2009年12月16日發出的營業執照編號330103000110476，貴集團擁有40%權益的聯營公司，杭州中大聖馬置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2010年9月20日至2030年9月19日。
- (2) 根據杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭下國用(2011)第100057號，土地面積為37,860.00平方米的物業的土地使用權已授予杭州中大聖馬置業有限公司，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭下國用(2016)第001978號，土地面積為7,569.70平方米的物業的部分土地使用權已授予杭州中大聖馬置業有限公司，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。
- (4) 根據杭州市人民政府於2011年8月24日發出的建設用地許可證杭國土字(2010)45號，一幅土地面積約37,860.00平方米的土地已獲准開發。
- (5) 根據杭州市規劃局於2010年10月21日發出的建設用地規劃許可證編號為330100201000640，該項目土地面積約37,860.00平方米已獲准開發。
- (6) 根據杭州市規劃局於2012年4月27日發出的建設工程規劃許可證建字第330100201200130號，該物業總建築面積為326,418.00平方米已獲准興建。
- (7) 根據杭州市城鄉建設委員會於2012年8月23日發出的建築工程施工許可證編號為330100201208230201，該物業總建築面積為326,418.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (8) 根據房屋所有權證杭房權證下字第15223467號，總建築面積為63,504.57平方米的物業部分的房屋所有權已歸屬杭州中大聖馬置業有限公司，作非住宅用途。
- (9) 國有土地使用權證杭下國用(2011)第100057號訂明的該物業的土地使用權已抵押。
- (10) 房屋所有權證杭房權證下字第15223467號訂明的房屋所有權已抵押。
- (11) 據貴集團告知，該物業總建築面積分別約為222.60平方米、7,277.53平方米及2,068.28平方米的辦公、住宅及商業部分以及83個地庫停車位的預售總代價分別約人民幣3,700,000元、人民幣105,700,000元、人民幣70,400,000元及人民幣12,600,000元。根據貴集團的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。

(12) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 杭州中大聖馬置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及附註(8)所述的房屋所有權。杭州中大聖馬置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，杭州中大聖馬置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(9)及(10)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值												
41. 中國 安徽省 蕪湖弋江區 中山南路西側 華侖港灣	<p>華侖港灣(「該項目」)擬開發為集住宅、商業、辦公及酒店為一體的發展項目，分四期竣工，總土地面積約為183,745平方米。</p> <p>該項目的第一至四期工程擬開發為15幢住宅樓宇、會所及幼稚園，總建築面積約為426,128.85平方米。</p> <p>各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <p>一期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>29,995.41</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,114.52</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,635.31</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>833.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>37,579.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積	住宅	29,995.41	會所	4,114.52	幼稚園	2,635.31	配套	833.90	總計：	<u>37,579.14</u>	<p>該物業四期總可出租面積約為32,183.60平方米的零售部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2035年6月10日屆滿，每月應收租金總額約為人民幣1,736,000元，不含管理費，而總可出租面積約為12,696平方米的零售部分處於空置狀態。該物業四期餘下部分現時經營作百貨店。</p> <p>該物業一期現時空置。</p> <p>該物業餘下部分現時處於在建階段。</p>	<p>人民幣 2,660,000,000元 (貴集團應佔43%權益：人民幣1,143,800,000元) (請參閱附註(9))</p>
用途	概約建築面積														
住宅	29,995.41														
會所	4,114.52														
幼稚園	2,635.31														
配套	833.90														
總計：	<u>37,579.14</u>														

概況及年期

二期

用途	概約建築面積 平方米
----	---------------

住宅	105,002.19
配套	<u>857.00</u>

總計：	<u><u>105,859.19</u></u>
-----	--------------------------

三期

用途	概約建築面積 平方米
----	---------------

住宅	115,553.30
配套	<u>725.90</u>

總計：	<u><u>116,729.20</u></u>
-----	--------------------------

四期

用途	概約建築面積 平方米
----	---------------

零售	95,833.50
辦公	31,153.43
酒店	36,329.34
配套設施	<u>2,645.05</u>

總計：	<u><u>165,961.32</u></u>
-----	--------------------------

概況及年期

此外，該物業亦將包括總建築面積約162,519.42平方米的3,123個地庫停車位。

該物業一期於2014年竣工，該物業四期的零售部分於2015年竣工，而該物業的二至三期計劃於2015年第四季度至2017年第四季度竣工。

該項目土地面積約164,521平方米的土地使用權已授出，作住宅、商業以及貿易及金融用途。(詳情請參閱附註(2))

附註：

- (1) 根據營業執照編號為91340200682099748Y，貴集團擁有43%權益的聯營公司，安徽華侖港灣文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效期為2009年10月15日至2023年12月12日。

- (2) 根據蕪湖市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為164,251平方米土地使用權已授予安徽華侖港灣文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
蕪國用(2011)第247號	緯二路	73,596.00	商業/住宅	2011年10月19日	2061年6月24日(住宅) 2051年6月24日(商業)
蕪國用(2014)第246號	中山南路A地塊	40,000.00	商業	-	2051年6月22日(商業)
蕪國用(2014)第247號	中山南路A地塊	11,444.00	餐飲及住宿/貿易 及金融	-	2051年6月22日(商業)
蕪國用(2013)第252號	中山南路B地塊	39,481.00	住宅/貿易及金融	2013年5月15日	2061年6月22日(住宅) 2051年6月22日(商業)

- (3) 根據建設用地規劃許可證地字第340201201100086號，該項目之土地已獲准開發。
- (4) 根據蕪湖市中心城鄉規劃局發出的十份建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為1,003,383.51平方米已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第340201201100391號	2011年10月14日	31,852.00
建字第340201201100423號	2011年10月28日	61,678.70
建字第340201201100424號	2011年10月28日	62,270.96
建字第340201201200347號	2012年10月12日	83,308.00
建字第340201201200369號	2012年10月12日	58,834.00
建字第340201201300066號	2013年3月12日	163,125.30
建字第340201201200090號	2012年2月22日	4,068.00
建字第340201201300184號	2013年5月24日	132,558.04
建字第340201201300460號	2013年11月29日	2,635.03
建字第340201201400180號	2014年4月16日	86,750.44

- (5) 根據蕪湖市中心城鄉建設委員會發出的七份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為687,080.75平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
340200201206110401	2012年6月18日	155,801.66
340200201303150101	2013年4月22日	142,142.00
340200201306170201	2013年6月28日	163,125.30
340200201206110301	2012年6月18日	4,068.00
340200314041701S01	2011年6月24日	86,750.44
340200201305280101	2013年5月29日	132,558.04
34020314042501501	2014年9月28日	2,635.31

- (6) 根據蕪湖市城鄉建設委員會發出的九份商品房預售許可證，該物業的一部分獲准預售。商品房預售許可證詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)	用途
(蕪)房預售證第(2012) 023號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 022號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 024號	2012年12月22日	21,107.56	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 021號	2012年12月22日	21,930.70	住宅
(蕪)房預售證第2012098239號	2012年9月18日	16,824.50	住宅
(蕪)房預售證第2012098240號	2012年9月18日	18,890.80	住宅
(蕪)房預售證第(2014) 016號	-	18,950.00	住宅
(蕪)房預售證第(2015) 135號	2013年11月24日	31,670.00	住宅
(蕪)房預售證第(2015) 004號	2015年1月20日	58,407.00	住宅

- (7) 國有土地使用權證蕪國用(2014)第246號及蕪國用(2013)第252號訂明的該物業部分已作出兩項抵押。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣842,000,000元及人民幣596,900,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣2,759,000,000元。

上述已發生建築成本、尚需支付建築成本及總發展金額已排除總建築面積165,264.64平方米的物業一期及四期零售部分。

- (9) 據 貴集團告知，該物業總建築面積為23,580.56平方米的住宅部分的銷售或預售總代價約人民幣150,566,000元。根據 貴公司的指示，上述已售及預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。安徽華侖港灣文化投資有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽華侖港灣文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，安徽華侖港灣文化投資有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(7)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年2月29日 現況下的市值
42. 中國 安徽省 合肥包河區 廬州大道以西 杭州路以南 皖新文化創新廣 場	<p>該物業包括土地面積 82,336.37平方米的一幅矩形 地塊。該物業擬發展為一個住 宅及商業項目，總建築面積約 479,924平方米(包括地庫面積 約138,348平方米)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於 2084年11月22日及2054年11 月22日屆滿，分別作住宅及 商業用途。</p>	該物業現時處於在 建階段。	<p>人民幣 987,000,000元</p> <p>(貴集團應佔49% 權益：人民幣 483,630,000元)</p> <p>(請參閱附註(9))</p>

附註：

- (1) 根據營業執照編號340100001137259，貴集團擁有49%權益的聯營公司合肥華侖文化產業投資有限公司已成立，自2014年11月26日起計長期有效。
- (2) 根據合肥市國土資源局(「甲方」)與安徽華侖國際文化發展有限責任公司及浙江銀泰百貨有限公司(統稱「乙方」)於2014年9月22日訂立的國有土地使用權出讓合同合地濱湖經營(20)號及其補充合同，甲方同意向乙方出讓BH2014-04號地塊。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：
 - (i) 土地面積 : 93,193.28平方米
 - (ii) 用途 : 住宅及商業(商業土地面積不少於50%)
 - (iii) 容積率 : 住宅及商業分別不超過2.8及5.5
 - (iv) 建築密度 : 住宅及商業分別不超過24%及50%
 - (v) 綠化率 : 不低於土地面積的40%
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣559,159,680元
 - (vii) 乙方須於2015年1月22日前開始建築工程，而建築工程須於2017年7月22日前竣工。
 - (viii) 乙方須按住宅建築面積每平方米人民幣90元的價格支付教育配套費及社區配套費。
 - (ix) 建議發展項目將包括兩棟超高層樓宇。
 - (x) 建於商業地盤之上的樓宇自竣工起計八年內不得出售。
- (3) 根據合肥市人民政府於2015年7月30日發出的國有土地使用權證合包河國用(2015)第037號，土地面積為82,336.37平方米的一幅土地的土地使用權已授予合肥華侖文化產業投資有限公司，於2044年11月22日及2054年11月22日屆滿，分別作住宅及商業用途。
- (4) 根據日期為2015年4月24日的建設用地規劃許可證地字第240101201590010號，該物業土地面積為93,193.28平方米已獲准開發。

(5) 根據合肥市規劃局發出的十一份建設工程規劃許可證，該物業的部分已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
合規建民許2015655號	2015年9月10日	14,250.09
合規建民許2015604號	2015年8月26日	1,046.74
合規建民許2015638號	2015年9月2日	13,324.22
合規建民許2015605號	2015年8月26日	163.45
合規建民許2015632號	2015年8月31日	17,872.38
合規建民許2015606號	2015年8月26日	12,694.46
合規建民許2015633號	2015年8月31日	13,484.57
合規建民許2015656號	2015年9月10日	12,715.39
合規建民許2015610號	2015年8月27日	8,152.93
合規建民許2015611號	2015年8月27日	5,804.16
合規建民許2015612號	2015年8月27日	5,804.16

(6) 根據合肥市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該物業的部分建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
3401001504220103-SX-001	2015年9月17日	45,961.21
3401001504220103-SX-002	2015年9月17日	59,351.34

(7) 國有土地使用權證合包河國用(2015)第037號項下訂明的該物業部分已抵押。

(8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣266,600,000元及人民幣2,212,300,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣4,028,000,000元。

(9) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為60,116.19平方米的住宅部分的預售總代價約為人民幣768,977,031元。根據 貴集團的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。

(10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 合肥華侖文化產業投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。合肥華侖文化產業投資有限公司為該物業的土地使用權唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，合肥華侖文化產業投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (iii) 合肥華侖文化產業投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，合肥華侖文化產業投資有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
- (iv) 除附註(7)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則及收購守則提供有關本公司的資料。本公司董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及並無誤導或欺詐成分，本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 股本、購股權、認股權證及可換股證券

(i) 股本

以下為本公司於(i)最後可行日期；及(ii)緊隨發行轉換股份後(假設按每股7.2922港元之當前換股價悉數行使換股權連同其應計利息最高額)的法定及已發行股本：

(i) 於最後可行日期

法定	美元
<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足	
<u>2,180,052,380</u>	<u>21,800.5238</u>

(ii) 緊隨發行轉換股份後(假設悉數行使換股權連同其應計利息最高額)

2,180,052,380	於最後可行日期已發行股份	21,800.5238
531,096,292	按經調整換股價配發及發行轉換股份	5,310.96292
<u>2,711,148,672</u>	連同其應計利息最高額	<u>27,111.48672</u>

所有已發行股份在所有方面均擁有同等權益，包括(尤其是)就股息、投票權及資本回報的權利。已發行股份於聯交所上市。

自2015年12月31日(即本集團編製最近期經審核財務報表的日期)以來概無發行任何股份。

(ii) 購股權、認股權證及可換股證券

下表列載本公司尚未行使購股權的詳情：

持有人	授出日期	行使價 港元	行使期	於最後可行日期 的購股權數目
陳先生	2010年5月26日	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日	450,000
	2011年4月1日	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	500,000
	2012年6月22日	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	900,000
	2013年4月10日	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日	1,350,000
	2014年6月25日	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日	2,800,000
	2015年3月27日	4.85	2016年3月28日至2021年3月27日	3,000,000
	2016年3月30日	6.37	2017年3月31日至2022年3月30日	3,000,000
			小計	<u>12,000,000</u>
僱員	2010年5月26日	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日	894,000
	2010年8月26日	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日	615,000
	2011年4月1日	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	4,559,000
	2012年6月22日	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	8,322,500
	2013年4月10日	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日	2,643,000
	2014年6月25日	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日	3,180,000
	2015年3月27日	4.85	2016年3月28日至2021年3月27日	13,920,000
2016年3月30日	6.37	2017年3月31日至2022年3月30日	14,240,000	
			小計	<u>48,373,500</u>
			總計	<u><u>60,373,500</u></u>

3. 權益披露

(i) 董事於股份的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉），或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉），或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽²⁾	54,250,000	2.38%

附註：

- (1) 指該人士於本公司該等股份中的好倉。
- (2) 於最後可行日期，本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生持有42,250,000股股份及涉及合共12,000,000股本公司股份的購股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事擁有的權益或淡倉）；(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本公司及投資人的任何股權中擁有須根據收購守則予以披露之權益。

(ii) 董事收購股份之權利

本公司概無於六個月期間內任何時間授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女透過認購本公司股份而獲益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使董事可獲得任何其他法人團體之該等權利。

(iii) 投資人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士

概無投資人、其最終實益擁有人及其任何一致行動人士(包括投資人及Alibaba Group Holding Limited董事)已於六個月期間內買賣股份、尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份的其他證券。

(iv) 其他

於最後可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的任何退休金基金、華富嘉洛企業融資有限公司或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類列明的本公司任何其他顧問概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 概無人士曾與本公司或收購守則項下聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)條屬本公司聯繫人的任何人士，或與投資人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士訂立收購守則第22條注釋8所述類別的任何安排；
- (c) 概無本公司股權由與本公司有關連的基金經理以全權信託方式管理；及
- (d) 本公司或董事概無借入或借出任何股份。

截至最後可行日期，董事或本公司概無於投資人的股份、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具中擁有任何權益，於六個月期間內亦無對投資人任何股份、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具進行有價買賣。

4. 董事服務協議

於最後可行日期，

- (a) 概無董事與本集團訂有未到期服務合約，而本公司或其任何附屬公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而予以終止；及
- (b) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司現時訂有或擬訂立任何有效服務合約，該等合約(a)(包括持續生效及固定年期合約)乃於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(b)通知期限為12個月或以上的持續生效合約；或(c)有效期逾12個月(不論有無通知期限)的固定年期合約。

5. 專家資格及同意

以下為曾作出載於本通函的意見或建議的專家或專業顧問資格：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
萊坊測計師行有限公司	物業估值師

於最後可行日期，華富嘉洛企業融資有限公司及萊坊測計師行有限公司：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)；
- (b) 自2015年12月31日(即本集團編製最近期經審核賬目之日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益；及
- (c) 已就本通函的刊行發出書面同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引用其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

6. 重大合約

除認購協議、戰略合作框架協議及股東協議外，本公司或其附屬公司於緊接該公告日期前兩年直至最後可行日期內概無訂立任何重大合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）。

7. 訴訟及索償

本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事過去及現時所知，本集團任何成員公司並無任何未了結或面臨的重大訴訟或索償。

8. 股份市價

下表載列股份(i)於緊接2016年3月21日（即該公告日期）前六個月直至最後可行日期止期間每個曆月結束時；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	股份收市價 (港元)
2015年9月30日	7.879
2015年10月30日	8.580
2015年11月30日	7.510
2015年12月31日	7.640
2016年1月29日	5.870
2016年2月29日	6.070
2016年3月31日	6.310
最後交易日	6.580
最後可行日期	6.140

於六個月期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為2016年1月21日的5.530港元及2015年11月5日的9.190港元。

9. 其他資料

- a) 本公司的合資格會計師為安永。
- b) 本公司秘書為趙學廉(FCCA、CPA)。
- c) 本公司的註冊辦事處為P.O. Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town Grand Cayman, Cayman Islands。
- d) 投資人的註冊辦事處為Trident Chambers, 地址為P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- e) Alibaba Holding的註冊辦事處為Trident Trust Company (Cayman) Limited, 地址為Fourth Floor, One Capital Place, P.O. Box 847, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- f) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- g) 獨立財務顧問的通訊地址為香港皇后大道中29號華人行18-19樓。
- h) 於最後可行日期, 董事包括執行董事陳曉東先生; 非執行董事張勇先生及辛向東先生; 及獨立非執行董事周凡先生、于寧先生及陳江旭先生。
- i) 於最後可行日期, 投資人的董事為武衛女士、石義德先生及任秉正先生, 以及Alibaba Group Holding Limited(投資人的直接控股公司)的董事為馬雲先生、蔡崇信先生、Jonathan Zhaoxi Lu先生、張勇先生、J. Michael Evans先生、Masayoshi Son先生、Chee Hwa Tung先生、Walker Teh Ming Kwauk先生、楊致遠先生及Börje E. Ekholm先生及龔萬仁女士。
- j) 於最後可行日期, 概無獨立股東不可撤回地承諾將投票贊成或反對新清洗豁免。
- k) 除董事會函件「沈先生銷售之條件」章節所述安排外, 投資人或其任何一致行動人士與任何董事、新任董事、股東及新任股東概無訂立任何關於或依據新清洗豁免結果的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。
- l) 並無向任何董事提供離職補償或就新清洗豁免以其他方式提供任何利益。

- m) 任何董事概無與任何其他人士訂立須待或依據新清洗豁免結果方可作實或與之有關的協議或安排。
- n) 投資人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。
- o) 概無董事就彼等各自於本公司之實益持股，表示彼等有意批准或反對有關新清洗豁免之決議案。
- p) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。
- q) 投資人概無訂立任何安排、協議及諒解且無意轉讓、抵押或質押倘換股權將獲悉數行使而獲得之證券。

於最後可行日期及於六個月期間內，投資人的董事(即武衛女士、石義德先生及任秉正先生)概無於本公司任何股份中擁有權益。

10. 備查文件

下列文件的副本將由本通函刊發日期直至股東特別大會日期(包括該日)止期間(i)於一般營業時間上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司香港主要營業地點香港夏愨道18號海富中心第二期1703室；(ii)於本公司網站(www.intime.com.cn)；及(iii)於證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 投資人的組織章程大綱及章程細則；
- (c) 本公司截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的年度報告；
- (d) 董事會函件；
- (e) 獨立董事委員會推薦意見函；
- (f) 華富嘉洛企業融資有限公司意見函；
- (g) 萊坊測計師行有限公司編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；

- (h) 本附錄第5(c)段所述華富嘉洛企業融資有限公司的書面同意書；
- (i) 本附錄第5(c)段所述萊坊測計師行有限公司的書面同意書；
- (j) 本通函副本；及
- (k) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約。

股東特別大會通告



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

股東特別大會通告

茲通告銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於2016年5月10日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授權力的任何人士根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1授出或將授出的清洗豁免(「清洗豁免」)，以豁免Alibaba Investment Limited及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士因向Alibaba Investment Limited發行本公司普通股(按根據可換股債券之條款及條件釐定之換股價於2014年7月7日向Alibaba Investment Limited發行之可換股債券(「可換股債券」)獲轉換時)而須就彼等尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及證券提出強制性全面收購要約的責任；及
- (b) 授權本公司任何一名董事及／或公司秘書為及代表本公司簽署及採取彼等全權酌情認為對實行或執行或就清洗豁免而言屬必要、合適、適當或權宜的一切有關文件及行動或事宜。」

承董事會命
銀泰商業(集團)有限公司
陳曉東
行政總裁

北京，2016年4月22日

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任其他人士(須為個人)為其代表，代其出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請根據該表格所印列指示盡快填妥及交回該代表委任表格。於填妥及交回該代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於填妥及交回代表委任表格後親身出席股東特別大會，則閣下的代表委任表格將會視作撤銷。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實的該等文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，其中一名該等股份的聯名登記持有人可就股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如該等股份由其單獨擁有。然而，倘超過一名相關聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於股東名冊排名最先者方有權就該等股份投票，其他聯名登記持有人的投票概不接納。
5. 為舉行股東特別大會，本公司將會於2016年5月6日至2016年5月10日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2016年5月5日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。
6. 除文義另有所指外，本通告所採用詞彙與本公司於2016年4月22日刊發的通函所界定者具有相同涵義。