

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUN ART RETAIL GROUP LIMITED

高鑫零售有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：06808)

物業估值報告

茲提述戴德梁行有限公司（一名獨立物業估值師）刊發日期為2017年12月22日的物業估值報告摘要（「物業估值報告」），其載於由高鑫零售有限公司（「本公司」）及淘寶中國控股有限公司（「要約人」）聯合刊發日期為2017年12月22日之綜合要約及回應文件（「綜合文件」）中「附錄五－物業估值報告摘要」，其內容有關中國國際金融香港證券有限公司代表要約人提出強制性無條件現金要約，以收購本公司全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）。除另有定義外，本公告所用專有詞彙與綜合文件界定者具有相同涵義。

本公司於本公告附錄一載列物業估值報告全文，務請本公司股東及潛在投資者垂注。自綜合文件日期起至截止日期，物業估值報告全文亦會於(i)證監會網站<http://www.sfc.hk>；(ii)本公司網站www.sunartretail.com；及(iii)於一般辦公時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及香港憲報公佈之公眾假日除外）（香港時間）在本公司位於香港的主要營業地點香港皇后大道東183號合和中心54樓可供查閱。

根據《收購守則》規則11.5(c)，戴德梁行有限公司已就刊發本公告發出其書面同意書，同意按各自所載形式及內容，轉載物業估值報告全文及引述其名稱及標識，且迄今並無撤回書面同意書。

股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
高鑫零售有限公司
執行董事兼首席執行官
Ludovic, Frédéric, Pierre HOLINIER

香港，2017年12月22日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

Ludovic, Frédéric, Pierre HOLINIER (首席執行官)
黃明端

非執行董事：

鄭銓泰 (主席)
Benoit, Claude, Francois, Marie, Joseph LECLERCQ
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC
Wilhelm, Louis HUBNER

獨立非執行董事：

張挹芬
Desmond MURRAY
何毅

本公司董事共同及個別對本公告所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，在本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告概無遺漏任何其他事實令本公告內的任何陳述產生誤導。

附錄一 物業估值報告



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據高鑫零售有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於兩個品牌（即「Auchan歐尚」和「RT-Mart大潤發」）旗下在中華人民共和國（「中國」）持有的物業（「該等物業」）之市值進行估值，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等物業於2017年11月30日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。《香港測量師學會評估準則》（2012年版）所採納對市值的定義乃依循國際評估準則委員會（「國際評估準則委員會」）刊發的《國際評估準則》。國際評估準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準

吾等對該等物業的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊對價或優惠，或任何特殊價值因素）引致升跌之估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問君合律師事務所上海分所之法律意見，以該等物業已就各自的特定年期按名義全年土地使用費獲授予可轉讓的土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司提供的資料及意見及 貴公司的中國法律顧問日期為2017年12月22日有關該等物業業權及該等物業權益的法律意見。吾等對該等物業進行估值時，已按擁有人對該等物業有可執行的業權，及在整個未屆滿年期內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業為基礎而進行估值。

根據 貴公司提供的資料，有關位於中國的該等物業之業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況乃載於估值證書之附註中。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款，或在落實銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業之估值乃基於其概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

於對第一類物業（即 貴集團在中國持有作自用／投資的物業）進行估值時，吾等經考慮從現有租約賺取的資本化租金（對潛在復歸租金作適當撥備）採用投資法，或在適當情況下參考在有關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法。

於對第二類物業（即 貴集團在中國持作發展的物業）進行估值時，吾等乃基於該物業將按吾等所獲提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成，對其進行估值。在達致估值意見時，吾等參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證採用直接比較法。由於發展項目尚未開始動工，且於土地空置階段毋須有關許可證，故建築工程施工許可證或有關等同許可證尚未取得。由於該物業仍屬空置土地，缺乏上述許可證並不會影響吾等的估值，而這符合市場慣例。

於對第三類物業（即 貴集團在中國持有的發展中物業）進行估值時，吾等乃基於該物業將按吾等所獲提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成，對其進行估值。在達致估值意見時，吾等參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證採用直接比較法，及在適用情況下考慮估計總體及已支銷的建築成本。建築工程施工許可證或有關等同許可證經已取得。於估值日期，土地使用權出讓合同及國有土地使用權證已然取得。

該等物業分別位於上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、鹽城、重慶、天津、武漢、嘉興、南昌、張家港、寧波、台州、嵊州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州、淮南、安慶、啟東、常熟、鎮江、丹陽、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州、成都、西安、合肥、西雙版納、淮安、馬鞍山、通州、南通、瀋陽、哈爾濱、牡丹江、青島、濟南、煙臺、臨沂、青州、天津、泰安、濱州、萊蕪、廈門、福州、漳州、泉州、晉江、靖江、瀏陽及赤壁的市區。

據 貴集團表示，該等物業主要規劃作商業用途，小部分作工業用途；概無出現環境問題及訴訟爭議；亦無計劃對該等物業進行翻新或更改用途。

據 貴集團表示，土地將會根據相關土地使用權出讓合同列明的樓宇契約或（如適用）實際後續政府審批程序進行發展。

就尚未取得相關房地產所有權證之該等物業（即「歐尚」品牌下第26號、第27號及第31號，以及「大潤發」品牌下第9號、第28號、第40號、第47號、第48號、第54號、第59號、第67號、第71號、第72號、第76號、第77號、第82號及第83號），吾等依賴 貴公司提供之資料，即有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之買賣協議及／或具法律約束力之規劃或建設許可。

延遲收到該等物業各自的相關房地產所有權證的主要原因乃該等物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。

貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之房地產所有權證不會影響吾等對該等物業之估值。

吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。

如上文所述，據 貴集團告知，目前有17項物業尚未取得相關房地產所有權證。該等物業佔所有所進行估值的物業總值之相對估值比例載列於第149頁「估值摘要」一節以供參考。

主要參數

吾等對該等物業進行估值時，已主要參考標的物業的出租或銷售情況以及用途相若物業的其他相關可資比較銷售或租金證明（可予適當調整）（包括但不限於地點、可達度、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素）。所選租務及銷售憑證皆為一年內者。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

以下為吾等對中國物業進行估值時所使用的市場單位價格、市場每月單位租金及資本化率之主要參數：

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街)/ 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
A部分 – 歐尚		
上海	(i) 商店街：人民幣38,000元至人民幣86,000元 (ii) 大賣場：人民幣9,200元至人民幣10,200元	(i) 商店街：人民幣510元至人民幣540元 (ii) 大賣場：人民幣53元至人民幣56元
南京	(i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣26,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,600元至人民幣8,600元	(i) 商店街：人民幣106元至人民幣160元 (ii) 大賣場：人民幣35元至人民幣41元
蘇州	(i) 商店街：人民幣13,000元至人民幣19,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,100元至人民幣7,600元	(i) 商店街：人民幣111元至人民幣264元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣42元
無錫、常州、揚州、 鎮江、南通	(i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣29,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,100元至人民幣7,200元	(i) 商店街：人民幣115元至人民幣390元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣34元
杭州	(i) 商店街：人民幣32,500元 (ii) 大賣場：人民幣8,600元	(i) 商店街：人民幣450元 (ii) 大賣場：人民幣46元
寧波	(i) 商店街：人民幣11,000元至人民幣22,800元 (ii) 大賣場：人民幣4,100元至人民幣6,500元	(i) 商店街：人民幣117元至人民幣330元 (ii) 大賣場：人民幣17元至人民幣30元
舟山、湖州、嘉興、 台州	(i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣26,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,800元至人民幣7,000元	(i) 商店街：人民幣153元至人民幣369元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣35元
北京	(i) 商店街：人民幣28,000元 (ii) 大賣場：人民幣11,000元	(i) 商店街：人民幣440元 (ii) 大賣場：人民幣53元
成都	(i) 商店街：人民幣22,000元至人民幣39,000元 (ii) 大賣場：人民幣6,400元至人民幣7,000元	(i) 商店街：人民幣190元至人民幣460元 (ii) 大賣場：人民幣33元至人民幣36元

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街)/ 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
蕪湖、馬鞍山、蚌埠	(i) 商店街：人民幣9,000元至人民幣28,000元 (ii) 大賣場：人民幣6,200元至人民幣11,000元	(i) 商店街：人民幣89元至人民幣440元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣53元
梅州、東莞	(i) 商店街：人民幣12,000元至人民幣13,800元 (ii) 大賣場：人民幣5,400元至人民幣6,800元	(i) 商店街：人民幣130元至人民幣138元 (ii) 大賣場：人民幣24元至人民幣30元
B部分—大潤發 上海	(i) 商店街：人民幣19,000元至人民幣51,800元(ii) 大賣場：人民幣7,700元至人民幣20,100元	(i) 商店街：人民幣229元至人民幣412元 (ii) 大賣場：人民幣39元至人民幣123元
平湖、蘇州、上虞、常熟、揚州、張家港、永康、昆山、玉環、慈溪、無錫、嘉興、通州、淮安、鹽城、桐廬	(i) 商店街：人民幣13,400元至人民幣50,700元 (ii) 大賣場：人民幣4,800元至人民幣10,300元	(i) 商店街：人民幣113元至人民幣389元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣57元
馬鞍山、蘇州	(i) 商店街：人民幣8,700元至人民幣19,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,100元至人民幣7,400元	(i) 商店街：人民幣123元至人民幣225元 (ii) 大賣場：人民幣27元至人民幣42元
泉州、漳州、晉江	(i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣16,800元 (ii) 大賣場：人民幣3,600元至人民幣6,800元	(i) 商店街：人民幣152元至人民幣206元 (ii) 大賣場：人民幣31元至人民幣38元
佳木斯、牡丹江、齊齊哈爾、哈爾濱、綏化、北安、雙鴨山	(i) 商店街：人民幣6,200元至人民幣32,700元 (ii) 大賣場：人民幣4,200元至人民幣8,100元	(i) 商店街：人民幣87元至人民幣228元 (ii) 大賣場：人民幣21元至人民幣42元
武漢、懷化、岳陽	(i) 商店街：人民幣22,500元至人民幣32,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,300元至人民幣9,700元	(i) 商店街：人民幣158元至人民幣230元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣55元

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街)/ 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
長白、白城、遼源	(i) 商店街：人民幣5,300元至人民幣9,600元 (ii) 大賣場：人民幣4,200元至人民幣5,800元	(i) 商店街：人民幣84元至人民幣162元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣29元
九江、贛州	(i) 商店街：人民幣21,000元至人民幣27,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,900元至人民幣7,100元	(i) 商店街：人民幣145元至人民幣184元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣35元
瀋陽、遼陽、阜新、海城、鐵嶺	(i) 商店街：人民幣6,000元至人民幣14,300元 (ii) 大賣場：人民幣4,600元至人民幣7,200元	(i) 商店街：人民幣95元至人民幣210元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣38元
成都、眉山	(i) 商店街：人民幣12,000元至人民幣13,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,200元至人民幣7,400元	(i) 商店街：人民幣137元至人民幣181元 (ii) 大賣場：人民幣35元至人民幣39元
瀏陽、江山	(i) 商店街：人民幣4,800元至人民幣6,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,400元至人民幣6,100元	(i) 商店街：人民幣73元至人民幣91元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣30元
景洪、佛山、通遼	(i) 商店街：人民幣15,000元至人民幣39,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,500元至人民幣8,400元	(i) 商店街：人民幣183元至人民幣273元 (ii) 大賣場：人民幣17元至人民幣41元

資本化率：

- (i) 商店街：5.25%至7.5%
- (ii) 大賣場：4.75%至6.25%

潛在稅務負債

按 貴公司表示，按吾等所估值的金額直接出售 貴公司持有的物業權益所產生的潛在稅務負債主要包括以下稅項：

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 以30%至60%的遞進稅率就物業升值繳納土地增值稅

就 貴公司持有作投資及發展的物業而言，由於 貴公司尚未有出售該等物業的計劃，因此產生相關稅務負債的機會很微。就發展中／待發展的物業而言，有可能將於銷售時產生有關稅務負債。

根據吾等的既定慣例，在吾等的估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售當時的規則及規例而定。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

於吾等估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴公司就位於中國的該等物業所提供的資料，並已接納包括規劃審批或法定通告、地役權、租期、該等物業鑒定、佔用詳情、租約詳情、樓宇落成日期、停車位數目、建築成本、發展計劃、地盤及建築面積等有關事宜及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供，且對估值而言屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 貴公司的法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊，以核實該等物業的所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。吾等亦無法核實位於中國的該等物業之業權。吾等已就該等物業取得有關確認土地使用權可轉讓性的中國法律意見，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

實地視察

吾等的中國辦事處之估值師已於2017年11月分別視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察該等物業的內部。

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
范毅 (Eric Y Fan)	上海	MCIREA, MRICS, CPV/19年	上海、杭州、蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 海口、嘉興、 寧波、成都	–
孫明華 (Jack M H Sun)	上海	CPV/12年	上海、杭州、蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 海口、鹽城、 重慶、啟東、 天津、武漢、 嘉興、南昌	–
孫可 (Rick K Sun)	上海	12年	上海、杭州、蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州	–
朱大衛 (David D W Zhu)	上海	6年	上海、杭州、蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 張家港、 啟東、鹽城	–
周涵之 (Nicola H Z Zhou)	上海	5年	上海、杭州、蘇州、南京、 昆山、無錫、 常州、鹽城、 重慶、啟東、 天津、武漢	–

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
成俊 (Jason J Chen)	杭州	MCIREA, MRICS/13年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州、武漢	寧波、杭州、嘉興、台州、平湖
鄭晨 (Tom C Zheng)	杭州	MCIREA/7年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州
宋詩雨 (Kelly S Y Song)	南京	6年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、鹽城、淮南、安慶、啟東、常熟、鎮江、丹陽	蘇州、無錫、南京、常州
Cathy Y Liu	上海	MCIREA/12年	–	上海、蘇州、揚州、嘉興、西安、紹興
Jacky LF Zhang	上海	12年	–	蘇州、揚州、合肥
Simon Q Sun	上海	3年	–	上海、蘇州、無錫、合肥、台州

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
Dean H Chang	上海	MCIREA/9年	–	上海、蘇州、西雙版納、淮安、馬鞍山、通州
Lily LL Fang	上海	MCIREA/7年	–	上海、蘇州、揚州、嘉興、西安、紹興
Shirlin JY QI	上海	9年	–	上海、蘇州、南通、嘉興
Liven Y Xu	大連	MCIREA/12年	–	瀋陽、哈爾濱、牡丹江
Luwei Xiu	青島	MCIREA/12年	–	青島、濟南、煙臺、臨沂、青州
梁若森 (Robert RM Liang)	天津	12年	–	天津、泰安、濱州、萊蕪
何肇烜 (Andy ZX He)	廣州	MRICS, MCIREA/ 12年	廣州、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州	廣州、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州
Tenglin Zhou	廈門	9年	–	廈門、福州、漳州、泉州、晉江
Linda D Lin	成都	10年	成都、重慶	成都、重慶
徐露 (Lucy L Xu)	武漢	9年	–	武漢、瀏陽、赤壁
Eric PB Liu	北京	3年	–	北京

* 中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員 (「MCIREA」)

* 中國土地估價師協會會員 (「MCREVA」)

* 中國註冊資產評估師 (「CPV」)

然而，吾等並無進行結構測量，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上的缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以釐定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面的狀況理想，且於建築期間將不會產生特別費用或延誤。

除另有說明者外，吾等並未進行實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件副本所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

遵例

為該等物業估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購及合併守則》規則11以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2012年版)所載規定。

吾等隨函附上A部分及B部分之估值摘要及估值證書。

此致

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
高鑫零售有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量)
中國註冊房地產估價師
MSc, MHKIS
董事
謹啟

2017年12月22日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

估值摘要

物業組別	物業數目	於2017年 11月30日 現況下之市值	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值
A部分-「AUCHAN歐尚」品牌			
第一類－貴集團於中國持有於 「Auchan歐尚」品牌下用於 自用／投資目的之物業	34	人民幣 14,844,000,000元	人民幣 14,651,000,000元
B部分－「RT-Mart大潤發」品牌			
第一類－貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下用於 自用／投資目的之物業	81	人民幣 22,317,000,000元	人民幣 20,749,783,000元
第二類－貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下用於 開發目的之物業	1	人民幣 117,000,000元	人民幣 108,797,000元
第三類－貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下之 發展中物業	1	人民幣 334,000,000元	人民幣 310,582,000元
B部分小計	83	人民幣 22,768,000,000元	人民幣 21,169,162,000元
A部分及B部分合計	117	人民幣 37,612,000,000元	人民幣 35,820,162,000元

尚未取得相關房地產所有權證的物業佔所有所進行估值的物業總值之相對估值比例載列如下，以供參考：

A部分－

「AUCHAN歐尚」品牌

第26號、第27號及第31號
物業（尚未取得相關房
地產所有權證）的市值

人民幣
1,847,000,000元

第1號至第34號物業的市
值

人民幣
14,844,000,000元

尚未取得相關房地產所有
權證的物業佔所有所進
行估值的物業總值之估
值比例百分比

12.4%

B部分－

「RT-Mart大潤發」品牌

第9號、第28號、第40
號、第47號、第48號、
第54號、第59號、第67
號、第71號、第72號、
第76號、第77號、第82
號及第83號物業（尚未
取得相關房地產所有權
證）的市值

人民幣
3,128,000,000元

第1號至第83號物業的市
值

人民幣
22,768,000,000元

尚未取得相關房地產所有
權證的物業佔所有所進
行估值的物業總值之估
值比例百分比

13.7%

A部分 – 「AUCHAN歐尚」品牌

估值摘要

第一類 – 貴集團於中國持有於「Auchan歐尚」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
1. 歐尚嘉定店 中國 上海市 嘉定區 博樂路99號	270,000,000	98.56%	266,000,000
2. 歐尚中原店 中國 上海市 楊浦區 中原路102號	409,000,000	98.56%	403,000,000
3. 歐尚無錫新區店 中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 長江北路288號	836,000,000	100%	836,000,000
4. 歐尚金雞湖店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 金雞湖路205號	1,460,000,000	98.56%	1,439,000,000
5. 歐尚江寧店 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路11號	656,000,000	100%	656,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
6. 歐尚應天店 中國 江蘇省 南京市 建邺區 應天大街866號	333,000,000	98.56%	328,000,000
7. 歐尚漢中門店 中國 江蘇省 南京市 漢中門大街151號	235,000,000	98.56%	232,000,000
8. 歐尚海門店 中國 江蘇省 南通市 海門市 黃海中路530號	320,000,000	98.56%	315,000,000
9. 歐尚揚州店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 江陽中路425號	362,000,000	98.56%	357,000,000
10. 歐尚蘭陵店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 蘭陵北路301號	337,000,000	98.56%	332,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
11. 歐尚永寧店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 永寧北路18號	435,000,000	98.56%	429,000,000
12. 歐尚丹陽店 中國 江蘇省 丹陽市 南環路1號	438,000,000	98.56%	432,000,000
13. 歐尚杭州店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 大關路213號	462,000,000	98.56%	455,000,000
14. 歐尚寧波店 中國 浙江省 寧波市 海曙區 翠柏路 170、172、174及178號	409,000,000	98.56%	403,000,000
15. 歐尚舟山店 中國 浙江省 舟山市 普陀區 興普大道266號	263,000,000	98.56%	259,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
16. 歐尚湖州店 中國 浙江省 湖州市 長興縣 經濟開發區 經一路238號	252,000,000	98.56%	248,000,000
17. 歐尚嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中環東路1468號	277,000,000	98.56%	273,000,000
18. 歐尚台州店 中國 浙江省 台州市 經濟開發區 東海大道455號	386,000,000	98.56%	380,000,000
19. 歐尚天門山店 中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 銀湖中路1號	362,000,000	98.56%	357,000,000
20. 歐尚花津店 中國 安徽省 蕪湖市 弋江區 花津南路66號	241,000,000	98.56%	238,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
21. 歐尚馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 兩山東路857號	326,000,000	98.56%	321,000,000
22. 歐尚北京店 中國 北京市 豐臺區 鄰楓路1號	657,000,000	98.56%	648,000,000
23. 歐尚高新店 中國 成都市 高新區 站華路9號	542,000,000	98.56%	534,000,000
24. 歐尚金牛店 中國 成都市 金牛區 蜀漢路98號	547,000,000	98.56%	539,000,000
25. 歐尚華陽店 中國 成都市 雙流區 華府大道2段1號	348,000,000	98.56%	343,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
26. 歐尚新星店 中國 浙江省 寧波市 海曙區 新星路111號	1,276,000,000	98.56%	1,258,000,000
27. 歐尚港閘店 中國 江蘇省 南通市 港閘區 長平路26號	290,000,000	98.56%	286,000,000
28. 歐尚星塘店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 淞江路18號	609,000,000	98.56%	600,000,000
29. 歐尚蚌埠店 中國 安徽省 蚌埠市 朝陽路851號	247,000,000	98.56%	243,000,000
30. 歐尚興寧店 中國 廣東省 梅州市 興寧市 205國道	184,000,000	98.56%	181,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 祥富路236號	281,000,000	98.56%	277,000,000
32. 歐尚蘇州相城店 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 齊門北大街228號	436,000,000	98.56%	430,000,000
33. 歐尚上海總部 中國 上海市 楊浦區 龍口路165號	348,000,000	98.56%	343,000,000
34. 歐尚上海寶山倉庫 中國 上海市 寶山區 南陳路27號	10,000,000	98.56%	10,000,000
總計：	14,844,000,000		14,651,000,000

貴集團於中國持有於「Auchan歐尚」品牌下用於自用／投資目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年度	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
1	嘉定店	上海新歐尚超市有限公司	上海	嘉定區	博樂路99號	商業	2042年 4月11日	大賣場	33,311.00	2004年	17,990.78	270,000,000	266,000,000	98.56%	266,000,000
2	中原店	上海歐尚超市有限公司	上海	楊浦區	中原路102號	商業	不適用	大賣場	21,507.30	1999年 2003年	26,208.74	409,000,000	403,000,000	98.56%	403,000,000
3	無錫新區店 第一期	無錫新尚置業有限公司	無錫	無錫新區	第一期， 長江北路288號	商業	2041年 2月14日	大賣場	39,889.20	2001年	31,949.41	836,000,000	836,000,000	100.00%	836,000,000
	無錫新區店 第二期	無錫新尚置業有限公司	無錫	無錫新區	第二期， 長江北路288號	商業	2046年 11月29日	大賣場	9,277.20	2014年	36,838.12	1,460,000,000	1,439,000,000	98.56%	1,439,000,000
4	金雞湖店	蘇州工業園區碩莫尚置業有限公司	蘇州	工業園區	金雞湖路205號	商業	2039年 12月31日	大賣場	66,430.92	2008年	128,476.44	1,460,000,000	1,439,000,000	98.56%	1,439,000,000
5	江寧店	南京金尚置業有限公司	南京	江寧區	秦淮路11號	商業	2045年 6月30日	大賣場	58,021.50	2008年	39,093.10	656,000,000	656,000,000	100.00%	656,000,000
6	應天店	南京寧尚置業有限公司	南京	建邺區	應天大街866號	商業	2043年 11月20日	大賣場	27,014.30	2008年	43,414.85	333,000,000	328,000,000	98.56%	328,000,000
7	漢中門店	南京碩莫尚置業有限公司	南京	建邺區	漢中門大街151號	商業	2042年 6月5日	大賣場	8,654.90	2004年	28,345.41	235,000,000	232,000,000	98.56%	232,000,000
8	海門店	南通歐尚超市有限公司	海門	海門市	黃海中路530號	商業	2049年 9月14日	大賣場	33,333.00	2010年	31,700.79	320,000,000	315,000,000	98.56%	315,000,000
9	揚州店	揚州歐尚超市有限公司	揚州	邗江區	江陽中路425號	商業	2047年 1月22日	大賣場	27,825.50	2009年	49,871.81	362,000,000	357,000,000	98.56%	357,000,000
10	蘭陵店	常州歐尚超市有限公司	常州	天寧區	蘭陵北路301號	商業	2043年 10月31日	大賣場	28,328.00	2007年	40,338.81	337,000,000	332,000,000	98.56%	332,000,000

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積(平方米)	竣工年度	總建築面積(平方米)	於2017年11月30日現況下之市值(人民幣元)	貴集團應佔權益(%)	貴集團應佔於2017年11月30日現況下之市值(人民幣元)
11	永寧店	常州頤莫尚置業有限公司	常州	永寧區	永寧北路18號	商業	2045年 5月20日	大賣場	25,000.00	2008年	61,343.10	435,000,000	98.56%	429,000,000
12	丹陽店	鎮江歐尚超市有限公司	鎮江	丹陽市	南環路1號	商業	2046年	大賣場	29,318.90	2009年	48,442.08	438,000,000	98.56%	432,000,000
13	杭州店	杭州歐尚超市有限公司	杭州	拱墅區	大關路213號	商業	2042年 12月25日	大賣場	47,586.00	2002年	35,308.17	462,000,000	98.56%	455,000,000
14	寧波店	寧波頤莫尚置業有限公司	寧波	海曙區	翠柏路170、172、174及178號	商業	2043年 3月17日	大賣場	22,721.00	2005年	41,646.77	409,000,000	98.56%	403,000,000
15	舟山店	舟山頤莫尚置業有限公司	舟山	普陀區	興普大道266號，東港街道	商業	2042年 12月22日	大賣場	19,456.00	2006年	25,745.54	263,000,000	98.56%	259,000,000
16	湖州店	湖州歐尚超市有限公司	湖州	長興縣	經一路238號	商業	2048年 12月31日	大賣場	33,300.00	2009年	29,298.66	252,000,000	98.56%	248,000,000
17	嘉興店	嘉興頤莫尚置業有限公司	嘉興	南湖區	中環東路146號	商業	2046年 10月29日	大賣場	59,152.60	2008年	34,210.32	277,000,000	98.56%	273,000,000
18	台州店	台州歐尚超市有限公司	台州	椒江	東海大道455號	商業	2046年 10月12日	大賣場	26,733.00	2009年	50,505.14	386,000,000	98.56%	380,000,000
19	天門山店	安徽歐尚超市有限公司	蕪湖	錦湖區	銀湖中路1號	商業	2047年 5月22日	大賣場	30,000.40	2008年	32,348.43	362,000,000	98.56%	357,000,000
20	天津店	安徽歐尚超市有限公司	蕪湖	弋江區	天津路66號	商業	2049年 3月14日	大賣場	50,257.00	2010年	32,020.40	241,000,000	98.56%	238,000,000
21	馬鞍山店	安徽歐尚超市有限公司	馬鞍山	花山區	雨山東路857號	商業	2050年 1月31日	大賣場	34,227.41	2010年	31,007.32	326,000,000	98.56%	321,000,000
22	北京店	北京頤莫尚諮詢有限公司	北京	豐臺區	柳風路1號	商業	2043年 8月18日	大賣場	15,585.74	2004年	42,085.24	657,000,000	98.56%	648,000,000
23	高新店	成都歐尚超市有限公司	成都	高新區	站華路9號1-2	商業	2045年 8月31日	大賣場	33,333.34	2004年	38,529.36	542,000,000	98.56%	534,000,000
24	金牛店	成都歐尚超市有限公司	成都	金牛區	蜀漢路98號	商業	2042年 7月17日	大賣場	27,076.24	2004年	48,486.46	547,000,000	98.56%	539,000,000

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年度	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
25	華陽店	雙流中森房地產開發有限公司	成都	雙流區	華府大道2段1號	商業	2047年7月2日	大賣場	21,300.00	2004年	30,713.66	348,000,000	98.56%	343,000,000
26	新星店 第一期 新星店 第二期	寧波頤莫尚置業有限公司	寧波	海曙區	歐尚新星店， 新星路111號	商業	2049年4月30日	大賣場	67,685.00	2012年	52,134.70	1,276,000,000	98.56%	1,258,000,000
27	港開店	南通新歐尚超市有限公司	南通	港開區	長平路26號	商業	2052年3月7日	大賣場	45,947.38	2012年	33,147.00	290,000,000	98.56%	286,000,000
28	星塘店	蘇州歐尚超市有限公司	蘇州	工業園區	淞江路18號	商業	2051年6月8日	大賣場	32,853.27	2011年	66,021.11	609,000,000	98.56%	600,000,000
29	蚌埠店	安徽歐尚超市有限公司	蚌埠	禹會區	朝陽路851號	商業	2052年9月6日	大賣場	33,273.00	2014年	31,462.99	247,000,000	98.56%	243,000,000
30	興寧店	梅州歐尚超市有限公司	梅州	興寧市	205國道	商業	2053年3月18日	大賣場	34,201.37	2014年	25,408.67	184,000,000	98.56%	181,000,000
31	東莞店	東莞歐尚超市有限公司	東莞	寮步鎮	祥富路236號	商業	2053年7月4日	大賣場	28,560.20	2014年	31,749.45	281,000,000	98.56%	277,000,000
32	蘇州相城店	蘇州歐尚超市有限公司	蘇州	相城區	齊門北大街228號	商業	2053年5月14日	大賣場	16,145.00	2016年	50,107.68	436,000,000	98.56%	430,000,000
33	上海總部	歐尚(中國)投資有限公司	上海	楊浦區	龍口路165號	商業及辦公室	2058年11月17日	辦公室	8,116.10	2011年	25,457.76	348,000,000	98.56%	343,000,000
34	上海寶山倉庫	上海歐尚超市有限公司	上海	寶山區	南陳路27號	工業	2027年4月13日	倉庫	5,643.00	1997年	3,265.56	10,000,000	98.56%	10,000,000
	總計								<u>1,101,064.77</u>		<u>1,499,843.23</u>	<u>14,844,000,000</u>		<u>14,651,000,000</u>

B部分-「RT-Mart大潤發」品牌

估值摘要

第一類 - 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
1. 和平店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街78號	人民幣 386,000,000元	92.9887%	人民幣 358,936,000元
2. 瀋河店 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 文藝路80號	人民幣 314,000,000元	92.9887%	人民幣 291,985,000元
3. 蘇家屯店 中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 迎春街141號	人民幣 277,000,000元	92.9887%	人民幣 257,579,000元
4. 哈爾濱(南崗)店 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 宣化街402號	人民幣 214,000,000元	92.9887%	人民幣 198,996,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
5. 佳木斯店 中國 黑龍江省 佳木斯市 向陽區 長安路972號	人民幣 246,000,000元	92.9887%	人民幣 228,752,000元
6. 牡丹江店 中國 黑龍江省 牡丹江市 東安區 東一步行街55號	人民幣 189,000,000元	92.9887%	人民幣 175,749,000元
7. 建華店 中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 建華區 軍校街300號	人民幣 212,000,000元	92.9887%	人民幣 197,136,000元
8. 萊陽店 中國 山東省 萊陽市 龍門西路18號	人民幣 155,000,000元	92.9887%	人民幣 144,132,000元
9. 萊蕪店 中國 山東省 萊蕪市 萊城區 汶源東大街以北、 花園北路以西	人民幣 235,000,000元	92.9887%	人民幣 218,523,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
10. 濱州店 中國 濱州市 濱城區 渤海七路604號	人民幣 300,000,000元	92.9887%	人民幣 278,966,000元
11. 泰安店 中國 泰安市 泰山區 東岳大街82號	人民幣 491,000,000元	92.9887%	人民幣 456,575,000元
12. 青州店 中國 山東省 濰坊市 青州市 范公亭路與 雲門山路交叉口	人民幣 203,000,000元	92.9887%	人民幣 188,767,000元
13. 隴海店 中國 河南省 鄭州市管城區 紫荊山路與 隴海路交叉口東北	人民幣 307,000,000元	92.9887%	人民幣 285,475,000元
14. 順德店 中國 廣東省 佛山市 順德區 大良街道 延年路8號	人民幣 269,000,000元	92.9887%	人民幣 250,140,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
15. 岳陽店 中國 湖南省 岳陽市 岳陽樓區 花板橋路、青年路與 建湘路交匯處	人民幣 238,000,000元	92.9887%	人民幣 221,313,000元
16. 懷化店 中國 湖南省 懷化市 鶴城區 人民路與富程路交匯處	人民幣 228,000,000元	92.9887%	人民幣 212,014,000元
17. 慈溪店 中國 浙江省 寧波市 慈溪市 北二環中路550號	人民幣 405,000,000元	92.9887%	人民幣 376,604,000元
18. 桐廬店 中國 浙江省 杭州市 桐廬縣 迎春南路359號	人民幣 299,000,000元	92.9887%	人民幣 278,036,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
19. 永康店 中國 浙江省 金華市 永康市 東城街道 九鈴東路3117號	人民幣 424,000,000元	92.9887%	人民幣 394,272,000元
20. 平湖店 中國 浙江省 嘉興市 平湖市 當湖街道 新華中路519號	人民幣 286,000,000元	92.9887%	人民幣 265,948,000元
21. 嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 秀洲區 中山西路1001號	人民幣 134,000,000元	92.9887%	人民幣 124,605,000元
22. 春申店 中國 上海市 閔行區 春申路2801號 1-3層	人民幣 531,000,000元	92.9887%	人民幣 493,770,000元
23. 楊浦店 中國 上海市 楊浦區 黃興路1618號	人民幣 932,000,000元	92.9887%	人民幣 866,655,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
24. 奉賢店 中國 上海市 奉賢區 南亭公路601號	人民幣 327,000,000元	92.9887%	人民幣 304,073,000元
25. 閘北店 中國 上海市 靜安區 共和新路3318號	人民幣 416,000,000元	92.9887%	人民幣 386,833,000元
26. 華漕店 中國 上海市 閔行區 繁興路399弄2號	人民幣 594,000,000元	92.9887%	人民幣 552,353,000元
27. 東環店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 東環路1500號	人民幣 343,000,000元	92.9887%	人民幣 318,951,000元
28. 蘇州配送中心 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 青華路9號	人民幣 379,000,000元	92.9887%	人民幣 352,427,000元
29. 何山店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1823號	人民幣 281,000,000元	92.9887%	人民幣 261,298,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
30. 千燈店 中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 尚書路8號	人民幣 444,000,000元	92.9887%	人民幣 412,870,000元
31. 大豐店 中國 鹽城市 大豐市 幸福東大街7號	人民幣 215,000,000元	92.9887%	人民幣 199,926,000元
32. 建湖店 中國 鹽城市 建湖縣 向陽西路128號	人民幣 182,000,000元	92.9887%	人民幣 169,239,000元
33. 張家港店 中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 南京路	人民幣 277,000,000元	92.9887%	人民幣 257,579,000元
34. 常熟店 中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 琴湖路168號	人民幣 377,000,000元	92.9887%	人民幣 350,567,000元
35. 通州店 中國 江蘇省 通州市 金沙鎮 建設路18號	人民幣 303,000,000元	92.9887%	人民幣 281,756,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
36. 淮安店 中國 江蘇省 淮安市 淮陰區 承德北路以東、 黃河路以北	人民幣 519,000,000元	92.9887%	人民幣 482,611,000元
37. 馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北東路518號	人民幣 223,000,000元	92.9887%	人民幣 207,365,000元
38. 晉江店 中國 福建省 泉州市 晉江市 清源街道 湖光西路	人民幣 204,000,000元	92.9887%	人民幣 189,697,000元
39. 漳州店 中國 福建省 漳州市 薌城區 新華北路56號	人民幣 232,000,000元	92.9887%	人民幣 215,734,000元
40. 都江堰店 中國 四川省 成都市 都江堰市 蓮花南路1號	人民幣 151,000,000元	92.9887%	人民幣 140,413,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
41. 眉山店 中國 四川省 眉山市 東坡區 環湖東路二段100號	人民幣 159,000,000元	92.9887%	人民幣 147,852,000元
42. 江漢店 中國 湖北省 武漢市江漢區 江漢路257號	人民幣 569,000,000元	92.9887%	人民幣 529,106,000元
43. 西雙版納店 中國 雲南省 西雙版納傣族自治州 景洪市 勐海路2號	人民幣 491,000,000元	92.9887%	人民幣 456,575,000元
44. 宿州店 中國 安徽省 宿州市 埇橋區 東昌路與順河路交匯處	人民幣 194,000,000元	92.9887%	人民幣 180,398,000元
45. 維揚店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 竹西路2號	人民幣 258,000,000元	92.9887%	人民幣 239,911,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
46. 海城店 中國 遼寧省 海城市 海州管理區 北順城路39-S14、 S15及S16號	人民幣 278,000,000元	92.9887%	人民幣 258,509,000元
47. 鐵西店 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 建設西路西5號	人民幣 282,000,000元	92.9887%	人民幣 262,228,000元
48. 皇姑店 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 怒江西街1號	人民幣 317,000,000元	92.9887%	人民幣 294,774,000元
49. 開原店 中國 遼寧省 鐵嶺市 開原市 哈大路188號	人民幣 218,000,000元	92.9887%	人民幣 202,715,000元
50. 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運大街105號	人民幣 280,000,000元	92.9887%	人民幣 260,368,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
51. 阜新店 中國 遼寧省 阜新市 細河區 中華路30026號	人民幣 187,000,000元	92.9887%	人民幣 173,889,000元
52. 九江店 中國 江西省 九江市 潯陽區 九瑞大道53號	人民幣 160,000,000元	92.9887%	人民幣 148,782,000元
53. 長白店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街201號	人民幣 283,000,000元	92.9887%	人民幣 263,158,000元
54. 瀋陽配送中心 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 虎石台南大街51及53號	人民幣 232,000,000元	92.9887%	人民幣 215,734,000元
55. 廣州配送中心 中國 廣東省 廣州市 南沙區 珠江街 南江三路3號	人民幣 227,000,000元	92.9887%	人民幣 211,084,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
56. 上海總部 中國 上海市 靜安區 江場西路255號	人民幣 217,000,000元	92.9887%	人民幣 201,785,000元
57. 當塗店 中國 馬鞍山市 當塗縣 振興中路217號	人民幣 146,000,000元	92.9887%	人民幣 135,764,000元
58. 章丘店 中國 山東省 章丘市 山泉路	人民幣 185,000,000元	92.9887%	人民幣 172,029,000元
59. 濟源濟水店 中國 河南省 濟源市 濟水大街北、 建設銀行西側	人民幣 197,000,000元	92.9887%	人民幣 183,188,000元
60. 綏化店 中國 黑龍江省 綏化市 北林區 東直南路第二交叉口	人民幣 195,000,000元	92.9887%	人民幣 181,328,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
61. 北安店 中國 黑龍江省 北安市 和平區 上海路 財富中心 (大潤發商業廣場) 000133室	人民幣 212,000,000元	92.9887%	人民幣 197,136,000元
62. 白城店 中國 吉林省 白城市 洮北區 新華西路3號	人民幣 202,000,000元	92.9887%	人民幣 187,837,000元
63. 贛州店 中國 江西省 贛州市 章貢區 紅旗大道94號	人民幣 160,000,000元	92.9887%	人民幣 148,782,000元
64. 上虞店 中國 浙江省 上虞市 百官街道 市民大道559號	人民幣 186,000,000元	92.9887%	人民幣 172,959,000元
65. 文登店 中國 山東省 威海市 文登區 昆崙路與衡山路交叉口	人民幣 171,000,000元	92.9887%	人民幣 159,011,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
66. 瀏陽店 中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 石霜路	人民幣 220,000,000元	92.9887%	人民幣 204,575,000元
67. 赤壁配送中心 中國 湖北省 赤壁市 齋公嶺區 京珠高速公路與 S214省道交匯處	人民幣 185,000,000元	92.9887%	人民幣 172,029,000元
68. 無錫濱湖店 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 青祁路66號	人民幣 242,000,000元	92.9887%	人民幣 225,033,000元
69. 衡山店 中國 山東省 煙臺市 開發區 衡山路 E-16社區	人民幣 293,000,000元	92.9887%	人民幣 272,457,000元
70. 海州店 中國 遼寧省 阜新市 海州區 中華路128號 1-3層	人民幣 174,000,000元	92.9887%	人民幣 161,800,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
71. 南京配送中心 中國 江蘇省 南京市 六合區 龍鬚湖路9號	人民幣 241,000,000元	92.9887%	人民幣 224,103,000元
72. 華北地區總部 中國 山東省 濟南市 華能路	人民幣 63,000,000元	89.0088%	人民幣 56,076,000元
73. 滄關店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州高新區 興賢路1號	人民幣 296,000,000元	92.9887%	人民幣 275,247,000元
74. 通遼店 中國 內蒙古自治區 通遼市 科爾沁區 霍林河大街與和平路交匯處	人民幣 244,000,000元	92.9887%	人民幣 226,892,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
75. 江山店 中國 浙江省 江山市 雙塔街道 城北廣場98號	人民幣 271,000,000元	92.9887%	人民幣 251,999,000元
76. 蒙山店 中國 山東省 臨沂市 成才路與蒙山大道交匯處 東南側	人民幣 216,000,000元	92.9887%	人民幣 200,856,000元
77. 雙鴨山店 中國 黑龍江省 雙鴨山市 建設路40號	人民幣 179,000,000元	92.9887%	人民幣 166,450,000元
78. 牡丹江西店 中國 黑龍江省 牡丹江市 西安區 西安街246號	人民幣 329,000,000元	92.9887%	人民幣 305,933,000元
79. 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大街640號	人民幣 196,000,000元	92.9887%	人民幣 182,258,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
80. 玉環店 中國 浙江省 台州市 玉環市 滬港大道與珠港大道交叉口	人民幣 241,000,000元	92.9887%	人民幣 224,103,000元
81. 鯉城店 中國 福建省 泉州市 鯉城區 新華北路320號	人民幣 179,000,000元	92.9887%	人民幣 166,450,000元
小計：	人民幣 22,317,000,000元		人民幣 20,749,783,000元

第二類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於開發目的之物業

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於
	11月30日 現況下之市值 人民幣元		2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
82. 昆山潤良店 中國 江蘇省 蘇州市 昆山市 柏廬路東側、 朝陽路北側	人民幣 117,000,000元	92.9887%	人民幣 108,797,000元
小計：	人民幣 117,000,000元		人民幣 108,797,000元

第三類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下之發展中物業

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於
	11月30日 現況下之市值 人民幣元		2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
83. 溫江店 中國 四川省 成都市 溫江區 鳳溪大道66號	人民幣 334,000,000元	92.9887%	人民幣 310,582,000元
小計：	人民幣 <u>334,000,000元</u>		人民幣 <u>310,582,000元</u>
總計：	人民幣 <u><u>22,768,000,000元</u></u>		人民幣 <u><u>21,169,162,000元</u></u>

第一類 — 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於自用／投資目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 %	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
1	和平店	瀋陽大潤發商業有限公司	瀋陽	和平區	南京南街78號	商業	2042年11月25日	大賣場	8,391.20	2002年	49,376.96	386,000,000	92.9887%	358,936,000
2	瀋河店	瀋陽潤泰商業有限公司	瀋陽	瀋河區	文藝路80號	商業	2044年5月31日	大賣場	17,897.70	2005年	37,138.82	314,000,000	92.9887%	291,985,000
3	蘇家屯店	瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司	瀋陽	蘇家屯區	迎春街141號	商業	2050年3月30日	大賣場	13,537.00	2010年	40,544.83	277,000,000	92.9887%	257,579,000
4	哈爾濱(南崗)店	哈爾濱大潤發商業有限公司	哈爾濱	南崗區	宣化街402號	商業	2041年4月8日	大賣場	4,684.20	2003年	34,090.85	214,000,000	92.9887%	198,996,000
5	佳木斯店	青島潤泰商業有限公司 佳木斯分公司	佳木斯	向陽區	長安路972號	商業	2046年11月1日	大賣場	23,914.00	2006年	28,712.00	246,000,000	92.9887%	228,752,000
6	牡丹江店	崑山潤華商業有限公司 牡丹江分公司	牡丹江	東安區	東一步行街55號	商業	2039年9月28日 2039年9月21日	大賣場	3,563.46	2001年	27,952.07	189,000,000	92.9887%	175,749,000
7	建華店	齊齊哈爾潤泰商業有限公司	齊齊哈爾	建華區	軍校街300號	住宅	2054年6月28日	大賣場	7,932.50	2006年	32,440.44	212,000,000	92.9887%	197,136,000
8	萊陽店	萊陽大潤發商業有限公司	萊陽	萊陽	龍門西路18號	商業及住宅	2048年7月7日	大賣場	8,975.00	2009年	26,494.76	155,000,000	92.9887%	144,132,000
9	萊蕪店	萊蕪大潤發商業有限公司	萊蕪	萊城區	汶源東大街以北、 花園北路以西	商業	2046年5月26日	大賣場	26,667.00	2010年	43,960.00	235,000,000	92.9887%	218,523,000
10	濱州店	濱州大潤發商業有限公司	濱州	濱城區	渤海七路604號	商業	2049年8月10日	大賣場	12,909.16	2011年	39,103.88	300,000,000	92.9887%	278,966,000
11	泰安店	泰安深國投商用置業有限公司	泰安	泰山區	東岳大街82號	商業	2047年6月15日	大賣場	28,891.00	2011年	53,312.68	491,000,000	92.9887%	456,375,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日		貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 % (人民幣元)	
12	青州店	青州大潤發商業有限公司	濰坊	青州	范公亭路與雲門山路 交叉口	商業	2048年12月17日	大賣場	17,317.38	2010年	30,488.69	203,000,000	92.9887%	188,767,000
13	隴海店	鄭州潤瑞商業有限公司	鄭州	管城區	紫荊山路與隴海路 交叉口東北	住宅	2040年3月31日	大賣場	27,713.30	2011年	29,861.65	307,000,000	92.9887%	285,475,000
14	順德店	佛山市順德區大潤發商業有限公司	佛山	順德區	大良街道延年路 8號	商業及住宅	2043年5月15日	大賣場	15,007.23	2005年	25,869.51	269,000,000	92.9887%	250,140,000
15	岳陽店	岳陽大潤發商業有限公司	岳陽	岳陽樓區	花板橋路、青年路 與建湘路交匯處	商業	2047年7月5日	大賣場	21,817.72	2012年	40,724.34	238,000,000	92.9887%	221,313,000
16	懷化店	懷化大潤發商業有限公司	懷化	鶴城區	人民路與富程路 交匯處	商業	2059年4月29日	大賣場	14,734.81	2012年	32,995.80	228,000,000	92.9887%	212,014,000
17	慈溪店	慈溪大潤發商貿有限公司	寧波	慈溪	北二環中路550號	商業	2048年2月3日	大賣場	23,137.00	2008年	50,219.21	405,000,000	92.9887%	376,604,000
18	桐廬店	桐廬大潤發商業有限公司	杭州	桐廬	迎春南路359號	商業	2048年2月2日	大賣場	16,600.00	2008年	35,064.84	299,000,000	92.9887%	278,036,000
19	永康店	永康泰潤商業有限公司	金華	永康	東城街道九鈴東路 3117號	商業	2050年8月27日	大賣場	19,727.00	2011年	49,662.95	424,000,000	92.9887%	394,272,000
20	平湖店	平湖大潤發商業有限公司	嘉興	平湖	當湖街道新華中路 519號	商業	2046年10月22日	大賣場	7,287.84	2008年	23,650.41	286,000,000	92.9887%	265,948,000
21	嘉興店	嘉興市秀洲新區商業有限公司	嘉興	秀洲區	中山西路1001號	商業	2050年8月7日	大賣場	18,988.40	2000年	12,331.14	134,000,000	92.9887%	124,605,000
22	春申店	昆山潤華商業有限公司 上海閔行分公司	上海	閔行區	春申路2801號	住宅	2070年9月25日	大賣場	100,307.00	2005年	23,351.39	531,000,000	92.9887%	493,770,000
23	楊浦店	上海大潤發商業有限公司	上海	楊浦區	黃興路1618號	商業	2038年11月24日	大賣場	33,334.00	1999年	41,826.39	932,000,000	92.9887%	866,655,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日		貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												現況下之市值 (人民幣元)	應佔權益 % (人民幣元)	
24	奉賢店	上海廣發商貿有限公司	上海	奉賢區	南亭公路601號	商業	2045年9月14日	大賣場	14,399.80	2007年	33,148.11	327,000,000	92.9887%	304,073,000
25	閘北店	上海大潤發有限公司	上海	靜安區	共和新路3318號	商業	2037年10月19日	大賣場	31,797.00	1998年	26,195.00	416,000,000	92.9887%	386,633,000
26	華漕店	上海閔行華漕大潤發商貿有限公司	上海	閔行區	繁興路399弄2號	商業	2073年9月9日	大賣場	28,525.00	2009年	32,429.73	594,000,000	92.9887%	552,353,000
27	東環店	蘇州潤華置業有限公司	蘇州	蘇州工業園區	東環路1500號	商業	2046年12月11日	大賣場	23,743.42	2009年	27,141.83	343,000,000	92.9887%	318,951,000
28	蘇州配送中心	蘇州康誠倉儲有限公司	蘇州	高新區	青華路9號	倉庫	2054年8月22日	倉庫	103,323.57	2005年	48,780.93	379,000,000	92.9887%	352,427,000
29	何山店	蘇州潤瑞商業有限公司	蘇州	高新區	濱江路1823號	商業	2042年10月22日	大賣場	19,025.80	2004年	20,676.07	281,000,000	92.9887%	261,298,000
30	千燈店	昆山千燈潤平商業有限公司	昆山	千燈鎮	尚書路8號	商業	2049年12月18日	大賣場	33,333.30	2009年	57,561.91	444,000,000	92.9887%	412,670,000
31	大豐店	大豐潤泰商業有限公司	鹽城	大豐	幸福東大街7號	商業	2050年1月13日	大賣場	18,684.00	2010年	30,912.57	215,000,000	92.9887%	199,926,000
32	建湖店	鹽城嘉潤發投資管理有限公司	鹽城	建湖縣	向陽西路128號	商業	2049年4月20日	大賣場	17,790.00	2009年	26,278.00	182,000,000	92.9887%	169,239,000
33	張家港店	張家港大潤發商業有限公司	張家港	塘橋鎮	南京路	商業	2045年6月29日	大賣場	28,648.00	2012年	36,516.65	277,000,000	92.9887%	257,579,000
34	常熟店	常熟大潤發超市有限公司	常熟	虞山鎮	琴湖路168號	商業	2046年11月13日	大賣場	14,226.00	2007年	30,956.08	377,000,000	92.9887%	350,567,000
35	通州店	南通通州潤泰商業有限公司	通州	金沙鎮	建設路16號	商業	2046年12月31日	大賣場	9,549.60	2008年	35,034.05	303,000,000	92.9887%	281,750,000
36	淮安店	淮安潤淮商業有限公司	淮安	淮陰區	承德北路以東、黃河路以北	商業	2052年8月30日	大賣場	28,681.18	2013年	69,997.98	519,000,000	92.9887%	482,611,000
37	馬鞍山店	青島潤泰事業有限公司 馬鞍山分公司	馬鞍山	花山區	湖北東路518號	商業	2042年4月1日	大賣場	16,643.22	2003年	24,100.00	223,000,000	92.9887%	207,365,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日		貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 % (人民幣元)	
38	晉江店	晉江潤德商業有限公司	晉江	青陽街道	湖光西路	商業及住宅	2047年12月7日	大賣場	35,340.40	2010年	46,106.22	204,000,000	92.9887%	189,697,000
39	漳州店	漳州大潤發商業有限公司	漳州	蘇城區	新華北路56號	商服	2043年5月29日	大賣場	6,710.48	2010年	25,602.75	232,000,000	92.9887%	215,734,000
40	都江堰店	成都幸福大潤發商貿有限公司	成都	都江堰	蓮花南路1號	商業	2046年5月25日	大賣場	15,406.95	2011年	18,280.96	151,000,000	92.9887%	140,413,000
41	眉山店	眉山大潤發商業有限公司	眉山	東坡區	環湖東路二段100號	商業	2050年3月31日	大賣場	19,314.93	2011年	17,286.50	159,000,000	92.9887%	147,852,000
42	江漢店	武漢大潤發超市發展有限公司	武漢	江漢區	江漢路257號	商業	2041年9月21日	大賣場	15,619.01	2011年	42,684.66	569,000,000	92.9887%	529,106,000
43	西雙版納店	景洪大潤發商業有限公司	西雙版納	景洪	勐海路2號	商業	2048年8月30日	大賣場	39,359.50	2008年	51,894.40	491,000,000	92.9887%	456,575,000
44	宿州店	宿州大潤發商業有限公司	宿州	埇橋區	東昌路與順河路 交匯處	商業	2052年4月1日	大賣場	4,879.66	2013年	32,882.34	194,000,000	92.9887%	180,398,000
45	維揚店	揚州潤邗商業有限公司	揚州	邗江區	竹西路2號	商業	2049年9月17日	大賣場	22,166.00	2012年	28,193.85	258,000,000	92.9887%	239,911,000
46	海城店	海城大潤發商業有限公司	海城	海州管 理區	北順城路39-S14、 S15及S16號	商業	2048年11月26日	大賣場	3,228.68	2012年	31,504.01	278,000,000	92.9887%	258,509,000
47	鐵西店	瀋陽潤平商業有限公司	瀋陽	鐵西區	建設西路西5號	商業	2052年4月23日	大賣場	12,362.86	2013年	39,038.38	282,000,000	92.9887%	262,228,000
48	皇姑店	瀋陽潤良商業有限公司	瀋陽	皇姑區	怒江西街1號	商業及住宅	2053年1月24日	大賣場	20,031.00	2013年	44,390.40	317,000,000	92.9887%	294,774,000
49	開原店	開原大潤發商業有限公司	鐵嶺	開原	哈大路188號	商業	2052年4月12日	大賣場	10,277.00	2013年	44,172.97	218,000,000	92.9887%	202,715,000
50	遼陽店	遼陽大潤發商業有限公司	遼陽	白塔區	新運大街105號	商業	2052年3月25日	大賣場	6,569.39	2013年	31,037.25	280,000,000	92.9887%	260,368,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日		貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												貴集團 應佔權益 %	貴集團 應佔權益 %	
51	阜新店	阜新大潤發商業有限公司	阜新	細河區	中華路63號	商業	2051年12月30日	大賣場	13,249.75	2013年	27,365.09	187,000,000	92.9887%	173,889,000
52	九江店	九江大潤發商業有限公司	九江	潯陽區	九瑞大道53號	商業	2049年5月24日	大賣場	2,859.60	2013年	20,440.33	160,000,000	92.9887%	148,782,000
53	長白店	瀋陽潤福商業有限公司	瀋陽	和平區	南京南街201號	商業	2051年9月25日	大賣場	21,021.60	2012年	25,619.03	283,000,000	92.9887%	263,158,000
54	瀋陽配送中心	瀋陽大潤發倉儲有限公司	瀋陽	瀋北新區	虎石台南大街51及53號	倉庫	2060年4月5日	倉庫	225,358.00	2012年	62,245.00	232,000,000	92.9887%	215,734,000
55	廣州配送中心	廣州潤德發倉儲有限公司	廣州	南沙區	珠江街南江三路3號	倉庫	2060年6月3日	倉庫	66,724.00	2011年	55,671.18	227,000,000	92.9887%	211,084,000
56	上海總部	上海大潤發有限公司	上海	靜安區	江場西路255號	倉庫	2056年10月9日	辦公室	4,921.60	2008年	16,277.39	217,000,000	92.9887%	201,785,000
57	當塗店	昆山潤華商業有限公司 當塗分公司	馬鞍山	當塗縣	振興中路217號	商業	2047年5月23日	大賣場	19,094.74	2012年	23,646.15	146,000,000	92.9887%	135,764,000
58	章丘店	山東章丘大潤發商業有限公司	章丘	章丘	山泉路	商業	2052年9月1日	大賣場	27,581.00	2014年	30,260.82	185,000,000	92.9887%	172,029,000
59	濟源濟水店	濟源大潤發商業有限公司	濟源	濟源	濟水大街北側	商業	2052年4月22日	大賣場	23,515.00	2014年	36,284.20	197,000,000	92.9887%	183,188,000
60	綏化店	昆山潤華商業有限公司 綏化分公司	綏化	北林區	東直南路第二 交叉口	商業	2050年10月14日	大賣場	14,746.16	2014年	40,938.44	195,000,000	92.9887%	181,328,000
61	北安店	北安潤泰商業有限公司	北安	和平區	上海路財富中心 000133室	商業	2051年8月7日	大賣場	13,116.71	2013年	44,765.75	212,000,000	92.9887%	197,136,000
62	白城店	白城大潤發商業有限公司	白城	洮北區	新華西路3號	商業及 倉庫	2052年8月13日	大賣場	23,792.62	2014年	40,826.85	202,000,000	92.9887%	187,837,000
63	贛州店	贛州大潤發商業有限公司	贛州	章貢區	紅旗大道94號	商業	2047年3月19日	大賣場	69,836.61	2012年	25,959.38	160,000,000	92.9887%	148,782,000
64	上虞店	昆山潤華商業有限公司 上虞分公司	上虞	百官街道	市民大道559號	商業	2044年5月16日	大賣場	4,110.55	2007年	19,970.47	186,000,000	92.9887%	172,959,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日		貴集團應佔 於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												現況下之市值 (人民幣元)	應佔權益 %	
65	文登店	文登大潤發商業有限公司	威海	文登區	昆輪路與衡山路 交叉口	商業	2049年9月22日	大賣場	9,684.00	2011年	28,137.90	171,000,000	92.9887%	159,011,000
66	瀏陽店	瀏陽市大潤發商業有限公司	長沙	瀏陽	石霜路	商業	2053年11月17日	大賣場	5,167.46	2015年	37,598.96	220,000,000	92.9887%	204,575,000
67	赤壁配送 中心	赤壁大潤發倉儲有限公司	赤壁	蕭公嶺區	京珠高速公路與 S214省道交匯處	倉庫	2063年4月2日	倉庫	13,617.98	2014年	66,962.07	185,000,000	92.9887%	172,029,000
68	無錫濱湖店	無錫天潤發超市有限公司	無錫	梁溪區	青祁路66號	商業	2042年9月8日	倉庫	10,062.90	2013年	19,506.78	242,000,000	92.9887%	225,033,000
69	衡山店	煙臺歐尚超市有限公司	煙臺	開發區	衡山路E-16社區	商業	2051年12月29日	大賣場	29,045.02	2013年	45,418.43	293,000,000	92.9887%	272,457,000
70	海州店	阜新潤雲商業有限公司	阜新	海州區	中華路128號	商服	2053年7月3日	大賣場	37,362.00	2016年	42,924.67	174,000,000	92.9887%	161,800,000
71	南京配送 中心	南京大潤發倉儲有限公司	南京	六合區	龍麟湖路9號	工業	2063年1月29日	倉庫	107,183.10	2015年	54,454.90	241,000,000	92.9887%	224,103,000
72	華北地區 總部	濟南歷下大潤發商貿 有限公司	濟南	濟南	華能路	住宅	2048年2月5日	辦公室	22,777	2015年	7,200.00	63,000,000	89.0088%	56,076,000
73	濰湖店	蘇州濰湖潤華商業有限公司	蘇州	蘇州 高新區	文昌花園101室	商業	2047年4月9日	大賣場	10,090.68	2009年	25,047.86	296,000,000	92.9887%	275,247,000
74	通遼店	通遼潤泰商貿有限公司	通遼	科爾沁區	恆源花園A座	商業	2048年5月31日	大賣場	6,891.62	2013年	40,182.89	244,000,000	92.9887%	226,892,000
75	江山店	江山潤良商業有限公司	江山	雙塔街道	城北廣場98號	商業	2053年12月13日	大賣場	17,156.00	2015年	46,681.19	271,000,000	92.9887%	251,999,000
76	蒙山店	臨沂大潤發商業有限公司	臨沂	臨沂	蒙山路東	商業	2050年8月30日	大賣場	104,004.00	2016年	34,034.00	216,000,000	92.9887%	200,856,000
77	雙鴨山店	雙鴨山大潤發商業有限公司	雙鴨山	雙鴨山	建設路40號	商業及 住宅	2053年8月13日	辦公室	33,757.00	2016年	37,126.00	179,000,000	92.9887%	166,450,000
78	牡丹江西店	牡丹江大潤發商業有限公司	牡丹江	西安區	西安街246號	商業	2050年3月2日	倉庫	17,606.50	2016年	42,112.86	329,000,000	92.9887%	305,933,000

參考 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地 用途	土地 屆滿日期	物業 類型	地盤面積 (平方米)	竣工 年份	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日		貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
												現況下之市值 (人民幣元)	應佔權益 %		
79	遼源店	遼源大潤發商業有限公司	遼源	遼源	人民大道640號	商業	2054年7月20日	大賣場	15,000.00	2016年	31,976.09	196,000,000	92.9887%	182,258,000	
80	玉環店	玉環大潤發商業有限公司	台州	玉環	珠港大道	商業	2053年9月29日	辦公室	22,520.66	2016年	39,759.88	241,000,000	92.9887%	224,103,000	
81	鯉城店	泉州鯉城大潤發商業有限公司	泉州	鯉城區	新華北路與 城西環路交叉	商業	2053年1月5日	倉庫	32,041.80	2015年	25,245.68	179,000,000	92.9887%	166,450,000	
總計												2,904,094.45	22,317,000,000		20,749,783,000

第二類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於開發目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考 項目	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地 用途	土地使用權 屆滿日期	物業 類型	地盤面積 (平方米)	計容積率 總建築面積 (平方米)	預計施工年份	預計竣工年份	於2017年	貴集團	貴集團應佔
													於2017年 11月30日 現況下 之市值 (人民幣元)	應佔權益 應佔權益 %	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣)
82	昆山潤良店	昆山潤良商業 有限公司	昆山	昆山	柏廬路東側、 朝陽路北側	商業	2057年11月29日	大賣場	10,698.00	26,745.00	國有土地使用 權證仍在辦 理中，時間 尚無法釐定。	國有土地使用 權證仍在辦 理中，時間 尚無法釐定。	117,000,000	92.9887%	108,797,000

第三類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下之發展中物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考 項目	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地 用途	土地使用權 屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	規劃總建築 面積 (平方米)	預計 竣工年份	已產生建築 成本 (人民幣)	將產生之 建築成本 (人民幣)	於2017年 11月30日 現況下之 市值 (人民幣元)		貴集團 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	
														%	%		
83	溫江店	四川大潤發商業 有限公司	成都	溫江區	鳳溪大道 南段66號	商服	2051年1月9日	大賣場及 酒店	27,428.63	96,535.36	2016年	163,548,000	54,516,000	334,000,000	92.9887%	310,582,000	

A部分 – 「AUCHAN歐尚」品牌

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有於「Auchan歐尚」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
1. 歐尚嘉定店 中國 上海市 嘉定區 博樂路99號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約33,311.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2004年完成，總建築面積約17,990.78平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,043平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣586,972元出租。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	人民幣 270,000,000元 (貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 266,000,000元)								
	<table><thead><tr><th>部分</th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商店街</td><td>1,004.00</td></tr><tr><td>大賣場</td><td><u>16,986.78</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>17,990.78</u></td></tr></tbody></table>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,004.00	大賣場	<u>16,986.78</u>	總計：	<u>17,990.78</u>		
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,004.00										
大賣場	<u>16,986.78</u>										
總計：	<u>17,990.78</u>										
	<p>該物業位於上海市嘉定區博樂路與塔城路交匯處，坐落上海市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年4月11日屆滿，為期40年。</p>										

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於2015年1月12日發出的上海市房地產所有權證第HFDJZ (2015)001432號，該物業地盤面積約為33,311.00平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為17,990.78平方米的房屋所有權證已歸屬於上海新歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），於2042年4月11日屆滿，為期40年。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海新歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海新歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 上海新歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海新歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海新歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值										
2. 歐尚中原店 中國 上海市 楊浦區 中原路102號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約21,507.30平方米的土地上。</p> <p>該物業部分於1999年完成，另一部分則於2003年完成，總建築面積約26,208.74平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,798.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">20,410.74</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,208.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">26,208.74</td> </tr> </table> <p>該物業位於上海市楊浦區中原路與嫩江路交匯處東南方，坐落上海市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,798.00	大賣場	20,410.74		26,208.74	總計：	26,208.74	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,196平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,642,411元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 409,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 403,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	5,798.00												
大賣場	20,410.74												
	26,208.74												
總計：	26,208.74												

土地使用權屬於「已分配」。

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於2011年3月6日發出的上海市房地產所有權證第HFDYZ (2011)004189號，該物業地盤面積約為21,507.30平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為26,208.74平方米的房屋所有權證已歸屬於上海歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司）。該土地使用權分類為「已分配」。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海歐尚超市有限公司已取得上海市人民政府同意用該物業的已分配土地使用權作商業／工業用途。根據相關法律法規，未獲土地管理局批准，該物業不得自行轉讓、出租或抵押，否則將遭主管地政機關沒收其非法收入及罰金；要求支付土地補償或甚至收回該物業。根據上海市規劃和國土資源管理局的口頭建議，由於土地權證已先前發出，儘管該土地目前的用途並不符合土地分配條文。然而，上海歐尚超市有限公司目前未遭懲罰或要求變更土地性質。因此，現時以已分配土地用作商業／工業用途而實際遭上海市規劃和國土資源管理局懲罰的可能性較低。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值																
物業	概況和年期	佔用詳情																	
3. 歐尚無錫新區店 中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 長江北路288號	<p>該物業由兩期組成。</p> <p>該物業的一期由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約39,889.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於2001年完成，總建築面積約31,949.41平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,956.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>23,993.41</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>31,949.41</u></u></td> </tr> </table> <p>該物業的二期由5層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約9,277.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，已發展為地面3層高商業大樓及地下2層地庫停車場，總建築面積約36,838.12平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,259.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>28,579.12</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>36,838.12</u></u></td> </tr> </table> <p>該物業位於無錫市無錫新區長江路與太湖大道交匯處東南方，坐落無錫市城區。附近發展項目主要為住宅及商業項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，分別於2041年2月14日及2046年11月29日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,956.00	大賣場	<u>23,993.41</u>	總計：	<u><u>31,949.41</u></u>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,259.00	大賣場	<u>28,579.12</u>	總計：	<u><u>36,838.12</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,554平方米的商店街部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣2,661,284元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 836,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 836,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)																		
商店街	7,956.00																		
大賣場	<u>23,993.41</u>																		
總計：	<u><u>31,949.41</u></u>																		
部分	概約總建築面積 (平方米)																		
商店街	8,259.00																		
大賣場	<u>28,579.12</u>																		
總計：	<u><u>36,838.12</u></u>																		

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府分別於2001年2月15日及2008年1月22日發出的3份國有土地使用權證第XJ (2001)45號、第XJ (2001)47號及第XXGY (2008)14號，該物業總地盤面積為49,166.4平方米的土地使用權已授予無錫新尚置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，分別於2041年2月14日及2046年11月29日屆滿，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
第XJ (2001)45號	35,000.00	2041年2月14日
第XJ (2001)47號	4,889.20	2041年2月14日
第XXGY (2008)14號	<u>9,277.20</u>	2046年11月29日
總計：	49,166.40	

- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約68,787.53平方米）已歸屬於無錫新尚置業有限公司，詳情如下：

證書號碼	房屋擁有人	總建築面積 (平方米)
第60003700號	無錫新尚置業有限公司	31,949.41
第XQ1000970719號	無錫新尚置業有限公司	<u>36,838.12</u>
總計：		68,787.53

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 無錫新尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。無錫新尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 無錫新尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。無錫新尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。無錫新尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
4. 歐尚金雞湖店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 金雞湖路205號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約66,430.92平方米的土地上。</p> <p>一期於2001年完成，二期於2008年完成，總建築面積約128,476.44平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">43,589.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>84,887.44</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>128,476.44</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蘇州市蘇州工業園區中新大道與新杭路交匯處東南方，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2039年12月31日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	43,589.00	大賣場	<u>84,887.44</u>	總計：	<u><u>128,476.44</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約22,665平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣5,392,693元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 1,460,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 1,439,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	43,589.00										
大賣場	<u>84,887.44</u>										
總計：	<u><u>128,476.44</u></u>										

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府於2006年9月30日發出的國有土地使用權證第SGYGY (2006)01115號，該物業地盤面積約為66,430.92平方米的土地使用權已歸屬於蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2039年12月31日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第00375142號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約128,476.44平方米）已歸屬於蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。蘇州工業園區頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
5. 歐尚江寧店 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路11號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約58,021.50平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約39,093.10平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">18,031.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>21,062.10</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>39,093.10</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於南京市江寧區秦淮路與雙龍大道交匯處西南方，坐落南京市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2045年6月30日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	18,031.00	大賣場	<u>21,062.10</u>	總計：	<u><u>39,093.10</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約10,688平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣2,708,100元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 656,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 656,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	18,031.00										
大賣場	<u>21,062.10</u>										
總計：	<u><u>39,093.10</u></u>										

附註：

- (1) 根據南京市人民政府於2005年8月22日發出的國有土地使用權證第NJGY (2005)09739號，該物業地盤面積約為58,021.50平方米的土地使用權已歸屬於南京金尚置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2045年6月30日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第JN00106088號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約39,093.10平方米）已歸屬於南京金尚置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 南京金尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南京金尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 南京金尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南京金尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。南京金尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
6. 歐尚應天店 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 應天大街866號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約27,014.30平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約43,414.85平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">12,180.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>31,234.85</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>43,414.85</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於南京市建鄴區應天大街北側，坐落南京市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年11月20日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	12,180.00	大賣場	<u>31,234.85</u>	總計：	<u><u>43,414.85</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,388平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣577,961元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 333,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 328,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	12,180.00										
大賣場	<u>31,234.85</u>										
總計：	<u><u>43,414.85</u></u>										

附註：

- (1) 根據南京市人民政府於2007年7月9日發出的國有土地使用權證第NJGY (2007)07702號，該物業地盤面積約為27,014.30平方米的土地使用權已歸屬於南京寧尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2043年11月20日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第JBZ441222號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約43,414.85平方米）已歸屬於南京寧尚置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 南京寧尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南京寧尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 南京寧尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南京寧尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。南京寧尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值										
7. 歐尚漢中門店 中國 江蘇省 南京市 漢中門大街151號	<p>該物業由6層高商業大樓組成，包括3層夾層樓面及2層高地庫，並建設於一塊總地盤面積約8,654.90平方米的土地上。</p> <p>該物業於2004年完成，總建築面積約28,345.41平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,832.77</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,512.64</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,345.41</td> </tr> <tr> <td>總建築面積：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,345.41</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於南京市建邺區漢中門大街與嫩江路交匯處西南方，坐落南京市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年6月5日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,832.77	大賣場	21,512.64		28,345.41	總建築面積：	<u>28,345.41</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,856平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣336,463元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 235,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 232,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	6,832.77												
大賣場	21,512.64												
	28,345.41												
總建築面積：	<u>28,345.41</u>												

附註：

- (1) 根據南京市房屋及國土資源局於2002年9月6日發出的國有土地使用權證第(2002)09486號，該物業地盤面積為8,654.90平方米的土地使用權已歸屬於南京頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2042年6月5日屆滿，為期40年。
- (2) 根據房屋所有權證第396392號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約25,617.77平方米）已歸屬於南京頤莫尚置業有限公司。
- (3) 根據房屋所有權證第396389號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約2,727.64平方米）已歸屬於南京頤莫尚置業有限公司。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 南京頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南京頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 南京頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南京頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。南京頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
8. 歐尚海門店 中國 江蘇省 南通市 海門市 黃海中路530號	<p>該物業由包括夾層樓面的2層高商業大樓組成。</p> <p>該商業大樓於2010年完成，並建設於一塊地盤面積約33,333.00平方米的土地上。</p> <p>該物業的總建築面積約31,700.79平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">商店街</td> <td style="text-align: right;">10,376.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,324.79</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>31,700.79</u></td> </tr> </table>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	10,376.00	大賣場	21,324.79	總計：	<u>31,700.79</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,684平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣905,770元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 320,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 315,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	10,376.00										
大賣場	21,324.79										
總計：	<u>31,700.79</u>										
	<p>該物業位於南通市海門市黃海中路南側，坐落海門市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目及政府部門。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供批發及零售、住宿及餐飲、業務及金融以及其他商業用途的土地使用權，於2049年9月14日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據海門市人民政府於2009年1月8日發出的國有土地使用權證第(2009)071120號，該物業地盤面積為33,333.00平方米的土地使用權已歸屬於南通歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為批發及零售、住宿及餐飲、業務及金融以及其他商業用途，於2049年9月14日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第HZFQZZ 20145909號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約31,700.79平方米）已歸屬於南通歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 南通歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南通歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 南通歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南通歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。南通歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
9. 歐尚揚州店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 江陽中路425號	<p>該物業由6層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約27,825.50平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約49,871.81平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,662.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>38,209.81</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>49,871.81</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於揚州市邗江區江陽中路與維揚路交匯處西南方，坐落揚州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年1月22日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	11,662.00	大賣場	<u>38,209.81</u>	總計：	<u><u>49,871.81</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,424平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣678,721元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 362,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 357,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	11,662.00										
大賣場	<u>38,209.81</u>										
總計：	<u><u>49,871.81</u></u>										

附註：

- (1) 根據揚州市人民政府於2009年8月26日發出的國有土地使用權證第YGY (2009)0204號，該物業地盤面積約為27,825.50平方米的土地使用權已歸屬於揚州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2047年1月22日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第2009005115號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約49,871.81平方米）已歸屬於揚州歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 揚州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。揚州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 揚州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。揚州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。揚州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣										
10. 歐尚蘭陵店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 蘭陵北路301號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約28,328.0平方米的土地上。</p> <p>該物業於2007年完成，總建築面積約40,338.81平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">14,933.00</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">25,405.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">40,338.81</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於常州市天寧區蘭陵北路與浦陵南路交匯處西南方，坐落揚州市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年10月31日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	14,933.00	該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。	大賣場	25,405.81	總計：	40,338.81		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,720平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,010,122元出租，餘下商店街部分為空置。</p>	<p>337,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 332,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)													
商店街	14,933.00	該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。												
大賣場	25,405.81													
總計：	40,338.81													

附註：

- (1) 根據常州市人民政府於2006年8月30日發出的國有土地使用權證CGY第(2006)0179242號，該物業地盤面積約為28,328.00平方米的土地使用權已歸屬於常州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2043年10月31日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證FQZCZ第00381736號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約40,338.81平方米）已歸屬於常州歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 常州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。常州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 常州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。常州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。常州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
11. 歐尚永寧店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 永寧北路18號	<p>該物業由1幢商業大樓(即「第2幢」)組成，並建設於一塊地盤面積約25,000.00平方米的土地上。第2幢包括3層高商業大樓及1層地下停車場。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約61,343.1平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">17,026.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">44,317.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>61,343.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市天寧區永寧北路與飛龍東路交匯處西北方，坐落揚州市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2045年5月20日屆滿，為期40年，及可供住宅用途的土地使用權，於2075年5月20日屆滿，為期70年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	17,026.00	大賣場	44,317.10	總計：	<u>61,343.10</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,784平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣959,418元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 435,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 429,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	17,026.00										
大賣場	44,317.10										
總計：	<u>61,343.10</u>										

附註：

- (1) 根據常州市人民政府於2006年7月27日發出的國有土地使用權證CGY第(2006)0173808號，該物業總地盤面積約為25,000.00平方米的土地使用權已歸屬於常州頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司）作為商業用途，於2045年5月20日屆滿，為期40年，及作為住宅用途，於2075年5月20日屆滿，為期70年。
- (2) 根據房屋所有權證CFQZZ第00522327號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積61,343.1平方米）已歸屬於常州頤莫尚置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 常州頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。常州頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 常州頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。常州頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。常州頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
12. 歐尚丹陽店 中國 江蘇省 丹陽市 南環路1號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約29,318.90平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約48,442.08平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,952.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">36,490.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>48,442.08</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於鎮江市丹陽市南環路西北側，坐落丹陽市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴集團所提供之資料，該物業乃作為商業及住宅用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年12月25日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	11,952.00	大賣場	36,490.08	總計：	<u>48,442.08</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,191平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,270,920元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">438,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 432,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	11,952.00										
大賣場	36,490.08										
總計：	<u>48,442.08</u>										

附註：

- (1) 根據丹陽市人民政府於2008年5月26日發出的國有土地使用權證DGY第(2008)03412號，該物業總地盤面積約為29,318.9平方米的土地使用權已歸屬於鎮江歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2046年12月25日屆滿，為期40年。
- (2) 根據房屋所有權證YYZ第01037719號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積48,442.08平方米）已歸屬於鎮江歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 鎮江歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。鎮江歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 鎮江歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。鎮江歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。鎮江歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
13. 歐尚杭州店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 大關路213號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約47,586.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2002年完成，總建築面積約35,308.17平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,637.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>28,671.17</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>35,308.17</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於常州市天寧區大觀路與上塘路交匯處東北方，坐落揚州市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年3月17日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,637.00	大賣場	<u>28,671.17</u>	總計：	<u><u>35,308.17</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,062平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,422,271元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 462,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 455,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,637.00										
大賣場	<u>28,671.17</u>										
總計：	<u><u>35,308.17</u></u>										

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於2002年3月18日發出的國有土地使用權證HGGY第(2002)000052號，該物業地盤面積約為47,586.00平方米的土地使用權已授予杭州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2042年3月17日屆滿，為期40年。
- (2) 根據杭州市房產管理局於2006年7月3日發出的房屋所有權證HFQZGZD第06128515號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約35,308.17平方米）已歸屬於杭州歐尚超市有限公司，作為非住宅用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 杭州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。杭州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 杭州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。杭州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。杭州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

於2017年
11月30日
現況下的市值

物業	概況和年期	佔用詳情									
14. 歐尚寧波店 中國 浙江省 寧波市 海曙區 翠柏路170、 172、174及178號	<p>該物業由包括夾層樓面的3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約22,721.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2005年完成，總建築面積約41,646.77平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,372.76</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">33,274.01</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>41,646.77</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於寧波市海曙區翠柏路與體育場路交匯處東北方，坐落寧波市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年8月4日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,372.76	大賣場	33,274.01	總計：	<u>41,646.77</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,431平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣990,572元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 409,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 403,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,372.76										
大賣場	33,274.01										
總計：	<u>41,646.77</u>										

附註：

- (1) 根據寧波市國土資源局於2003年8月8日發出的國有土地使用權證YGY第(2003)6404號，該物業地盤面積約為22,721.00平方米的土地使用權已授予寧波頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2043年8月4日屆滿，為期40年。
- (2) 根據寧波市房屋管理局於2006年1月18日發出的房屋所有權證HSZ第200600957號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約41,646.77平方米）已歸屬於寧波頤莫尚置業有限公司，作商業及停車場用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。寧波頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 寧波頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。寧波頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。寧波頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
15. 歐尚舟山店 中國 浙江省 舟山市 普陀區 興普大道266號	<p>該物業由包括地庫的3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約19,456.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2006年完成，總建築面積約25,745.54平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,749.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">19,996.54</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">25,745.54</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於舟山市普陀區興普大道與海印路交匯處東北方，坐落舟山市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供住宅用途的土地使用權，於2072年12月22日屆滿，為期70年，及可供商業用途的土地使用權，於2042年12月22日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	5,749.00		大賣場	19,996.54		總計：	25,745.54		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,576平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣857,151元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 263,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 259,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	5,749.00														
大賣場	19,996.54														
總計：	25,745.54														

附註：

- (1) 根據舟山市普陀區人民政府於2006年6月26日發出的國有土地使用權證ZSSPTQGY第(2006)6-880號，該物業地盤面積約為19,456.00平方米的土地使用權已授予舟山頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為住宅用途，於2072年12月22日屆滿，為期70年，及作為商業用途，於2042年12月22日屆滿，為期40年。
- (2) 根據舟山市房屋管理局於2008年11月7日發出的房屋所有權證ZFQZPZ第5023374號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積25,745.54平方米）已歸屬於舟山頤莫尚置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 舟山頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。舟山頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 舟山頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。舟山頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。舟山頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
16. 歐尚湖州店 中國 浙江省 湖州市 長興縣 經濟開發區 經一路238號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約33,300.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約29,298.66平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,295.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>21,003.66</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>29,298.66</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於長興縣經濟開發區長州路與縣前東街交匯處東北方，坐落長興縣城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年12月31日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,295.00	大賣場	<u>21,003.66</u>	總計：	<u><u>29,298.66</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,420平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣729,787元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>252,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 248,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,295.00										
大賣場	<u>21,003.66</u>										
總計：	<u><u>29,298.66</u></u>										

附註：

- (1) 根據長興市人民政府於2009年7月8日發出的國有土地使用權證CTGY第(2009)00107502號，該物業地盤面積約為33,300.00平方米的土地使用權已授予湖州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2048年12月31日屆滿，為期40年。
- (2) 根據長興縣房屋管理局發出的房屋所有權證CFQZCZD第00127818，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約29,298.66平方米）已歸屬於湖州歐尚超市有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 湖州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。湖州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 湖州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。湖州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。湖州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
17. 歐尚嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中環東路1468號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約59,152.60平方米的土地上。</p> <p>該物業於2007年完成，總建築面積約34,210.32平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">12,032.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>22,178.32</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>34,210.32</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於嘉興市南湖區中環東路與涇水路交匯處東南方，坐落嘉興市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年10月29日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	12,032.00	大賣場	<u>22,178.32</u>	總計：	<u><u>34,210.32</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,411平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣446,542元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 277,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 273,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	12,032.00										
大賣場	<u>22,178.32</u>										
總計：	<u><u>34,210.32</u></u>										

附註：

- (1) 根據嘉興市人民政府於2007年1月22日發出的國有土地使用權證JTG Y第(2007)267608號，該物業地盤面積約為59,152.60平方米的土地使用權已授予嘉興頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2046年10月29日屆滿，為期40年。
- (2) 根據嘉興市城鄉規劃建設管理局於2008年9月18日發出的房屋所有權證JFQZHZ第00271324，位於嘉興市中環東路1468號的該物業之房屋所有權（包括總建築面積約34,210.32平方米）已歸屬於嘉興頤莫尚置業有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 嘉興頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。嘉興頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 嘉興頤莫尚置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。嘉興頤莫尚置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。嘉興頤莫尚置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
18. 歐尚台州店 中國 浙江省 台州市 經濟開發區 東海大道455號	<p>該物業由4層高大樓組成，並建設於一塊地盤面積約26,733.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約50,505.14平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,192.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>40,313.14</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>50,505.14</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於台州市經濟開發區東海大道與東環大道交匯處西南方，坐落台州市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年10月12日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	10,192.00	大賣場	<u>40,313.14</u>	總計：	<u><u>50,505.14</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,744平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,154,114元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 386,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 380,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	10,192.00										
大賣場	<u>40,313.14</u>										
總計：	<u><u>50,505.14</u></u>										

附註：

- (1) 根據台州市人民政府於2007年2月6日發出的國有土地使用權證TKGY第(2007)0612號，該物業地盤面積約為26,733.00平方米的土地使用權已歸屬於臺州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2046年10月12日屆滿，為期40年。
- (2) 根據於2009年9月10日發出的房屋所有權證TFQZTZD第S0024490號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約50,505.14平方米）已歸屬於臺州歐尚超市有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 臺州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。臺州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 臺州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。臺州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。臺州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
19. 歐尚天門山店 中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 銀湖中路1號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約30,000.40平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約32,348.43平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,229.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,119.43</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>32,348.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蕪湖市鏡湖區銀湖中路及天門山西路交匯處西南方，坐落蕪湖市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2007年5月23日起至2047年5月22日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,229.00	大賣場	23,119.43	總計：	<u>32,348.43</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,394平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,134,540元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">362,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 357,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,229.00										
大賣場	23,119.43										
總計：	<u>32,348.43</u>										

附註：

- (1) 根據蕪湖市人民政府於2008年3月24日發出的國有土地使用權證WGY第(2008)040號，該物業地盤面積約為30,000.40平方米的土地使用權已授予安徽歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，自2007年5月23日起至2047年5月22日止，為期40年。
- (2) 根據蕪湖市房產管理局發出的房屋所有權證WJHQZ第2009074131號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積32,348.43平方米）已歸屬於安徽歐尚超市有限公司，作商業、倉儲及停車場用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。安徽歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 安徽歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。安徽歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。安徽歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
20. 歐尚花津店 中國 安徽省 蕪湖市 弋江區 花津南路66號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約50,257.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積約32,020.40平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,626.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>23,394.40</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>32,020.40</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蕪湖市弋江區花津南路與馬仁山西路交匯處西南方，坐落蕪湖市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年3月14日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,626.00	大賣場	<u>23,394.40</u>	總計：	<u><u>32,020.40</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,493平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣460,868元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 241,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 238,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,626.00										
大賣場	<u>23,394.40</u>										
總計：	<u><u>32,020.40</u></u>										

附註：

- (1) 根據蕪湖市人民政府於2009年5月21日發出的國有土地使用權證WGY第(2009)089號，該物業地盤面積約為50,257.00平方米的土地使用權已授予安徽歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2049年3月14日屆滿，為期40年。
- (2) 根據蕪湖市房產管理局於2010年6月18日發出的房屋所有權證WYJQZ第2010056642，該物業之房屋所有權（包括總建築面積32,020.40平方米）已歸屬於安徽歐尚超市有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。安徽歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 安徽歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。安徽歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。安徽歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
21. 歐尚馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 雨山東路857號	<p>該物業由於2010年完成的3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約34,227.41平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積約31,007.32平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,249.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,758.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>31,007.32</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於馬鞍山市花山區雨山東路與江東大道交匯處西南方，坐落馬鞍山市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2050年1月屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,249.00	大賣場	21,758.32	總計：	<u>31,007.32</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,005平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣824,765元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 326,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 321,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,249.00										
大賣場	21,758.32										
總計：	<u>31,007.32</u>										

附註：

- (1) 根據馬鞍山市房屋及國土資源管理局於2010年5月5日發出的國有土地使用權證MGY第(2010)82128號，該物業地盤面積約為34,227.41平方米的土地使用權已歸屬於安徽歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2050年1月屆滿，為期40年。
- (2) 根據房屋所有權證第FDQZMF2011024571號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約31,007.32平方米）已歸屬於安徽歐尚超市有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。安徽歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 安徽歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。安徽歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。安徽歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
22. 歐尚北京店 中國 北京市 豐臺區 鄰楓路1號	<p>該物業由連同2層地庫的3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約15,585.74平方米的土地上。</p> <p>該物業於2004年完成，總建築面積約42,085.24平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,120.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>30,965.24</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>42,085.24</u></u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於北京市豐臺區鄰楓路與科興路交匯處西南方，坐落北京市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年8月18日屆滿，及可供地下停車場用途的土地使用權，於2053年8月18日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	11,120.00		大賣場	<u>30,965.24</u>		總計：	<u><u>42,085.24</u></u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,830平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,562,033元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 657,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 648,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	11,120.00														
大賣場	<u>30,965.24</u>														
總計：	<u><u>42,085.24</u></u>														

附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2005年9月17日發出的國有土地使用權證JFGY第(2005)002155號，位於豐臺區鄰楓路1號的該物業地盤面積約為15,585.74平方米的土地使用權已歸屬於北京頤莫尚諮詢有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2043年8月18日屆滿，及作為地下停車場用途，於2053年8月18日屆滿。
- (2) 根據北京市建設委員會於2005年3月5日發出的房屋所有權證GFYFGTZ第00037號，位於豐臺區鄰楓路1號的該物業之房屋所有權（包括總建築面積約42,085.24平方米）已歸屬於北京頤莫尚諮詢有限公司，作為商業及停車場用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京頤莫尚諮詢有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。北京頤莫尚諮詢有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 北京頤莫尚諮詢有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。北京頤莫尚諮詢有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。北京頤莫尚諮詢有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
23. 歐尚高新店 中國 四川省 成都市 高新區 站華路9號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊總地盤面積約33,333.34平方米的土地上。</p> <p>該物業於2006年完成，總建築面積約38,529.36平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">15,357.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>23,172.36</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>38,529.36</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於成都市高新區益州大道與泰和一街，坐落成都市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，為期自2005年8月31日起至2045年8月31日止。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	15,357.00	大賣場	<u>23,172.36</u>	總計：	<u><u>38,529.36</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,627平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,979,651元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 542,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 534,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	15,357.00										
大賣場	<u>23,172.36</u>										
總計：	<u><u>38,529.36</u></u>										

附註：

- (1) 根據成都市人民政府發出的國有土地使用權證CGGY第(2008)1147號，該物業地盤面積為33,333.34平方米的土地使用權已授予成都歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2045年8月31日屆滿，為期40年。
- (2) 根據成都房產管理局於2008年3月25日發出的房屋所有權證CFQZJZ第1659456號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約38,529.36平方米）已歸屬於成都歐尚超市有限公司，為期自2005年8月31日起至2045年8月31日止，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 成都歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。成都歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 成都歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。成都歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。成都歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
24. 歐尚金牛店 中國 成都市 金牛區 蜀漢路98號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊總地盤面積27,076.24平方米的土地上。</p> <p>該物業於2004年完成，總建築面積48,486.46平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,091.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">41,395.46</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>48,486.46</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於成都市金牛區蜀漢路與蜀通街交匯處西南方，坐落成都市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年7月17日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,091.00	大賣場	41,395.46	總計：	<u>48,486.46</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,730平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,663,308元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>547,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 539,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	7,091.00										
大賣場	41,395.46										
總計：	<u>48,486.46</u>										

附註：

- (1) 根據成都市人民政府發出的國有土地使用權證CGY第(2011)721號，該物業地盤面積為27,076.24平方米的土地使用權已授予成都歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2042年7月17日屆滿，為期40年。
- (2) 根據成都房產管理局於2009年5月14日發出的房屋所有權證CFQZJZ第1928704號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約48,486.46平方米）已歸屬於成都歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 成都歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。成都歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 成都歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。成都歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。成都歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
25. 歐尚華陽店 中國 成都市 雙流區 華府大道2段1號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊總地盤面積21,300.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積30,713.66平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,647.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>21,066.66</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>30,713.66</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於成都市雙流區華府大道與劍南大道交匯處西南方，坐落成都市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年7月2日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,647.00	大賣場	<u>21,066.66</u>	總計：	<u><u>30,713.66</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,790平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,048,648元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 348,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 343,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,647.00										
大賣場	<u>21,066.66</u>										
總計：	<u><u>30,713.66</u></u>										

附註：

- (1) 根據雙流區人民政府發出的國有土地使用權證SGY第(2007)9030號，該物業地盤面積為21,300平方米的土地使用權已授予雙流中森房地產開發有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2047年7月2日屆滿，為期40年。
- (2) 根據成都房產管理局於2011年6月16日發出的房屋所有權證SFQZJZ第0359607號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約30,713.66平方米）已歸屬於雙流中森房地產開發有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 雙流中森房地產開發有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。雙流中森房地產開發有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 雙流中森房地產開發有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。雙流中森房地產開發有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。雙流中森房地產開發有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值																
物業	概況和年期	佔用詳情																	
26. 歐尚新星店 中國 浙江省 寧波市 江北區 新星路111號	<p>該物業由包括夾層樓面的商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約67,685.00平方米的土地上。</p> <p>該物業由二期組成。</p> <p>該物業一期於2012年完成，總建築面積約52,134.70平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,913.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>47,221.70</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>52,134.70</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業二期於2014年完成，總建築面積約125,169.40平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">72,365.25</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>52,804.15</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>125,169.40</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於寧波市江北區新星路與青林渡路交匯處西南方，坐落寧波市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業及金融用途的土地使用權，於2049年4月30日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,913.00	大賣場	<u>47,221.70</u>	總計：	<u><u>52,134.70</u></u>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	72,365.25	大賣場	<u>52,804.15</u>	總計：	<u><u>125,169.40</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約37,162平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣2,568,681元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場及停車場。</p>	<p>人民幣 1,276,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 1,258,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)																		
商店街	4,913.00																		
大賣場	<u>47,221.70</u>																		
總計：	<u><u>52,134.70</u></u>																		
部分	概約總建築面積 (平方米)																		
商店街	72,365.25																		
大賣場	<u>52,804.15</u>																		
總計：	<u><u>125,169.40</u></u>																		

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於2009年6月4日發出的國有土地使用權證YGY第(2009)0101200號，該物業地盤面積約為67,685平方米的土地使用權已歸屬於寧波頤莫尚置業有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），於2049年4月30日屆滿，作商業及金融用途。
- (2) 根據寧波市規劃局於2011年10月22日發出的建設工程規劃許可證第(2009)0200072號，該物業建設工程乃遵守城市規劃規定，並獲批准開發總地盤面積67,685平方米。
- (3) 寧波市規劃局發出的2份建設工程規劃許可證詳情如下：

許可證號碼	發出日期	總建築面積 (平方米)
第(2011)0203006號	2011年5月18日	52,134.7
第(2013)0203011號	2013年5月10日	125,169.4
總計		177,304.1

- (4) 根據寧波市住房和城鄉建設委員會於2013年6月6日發出的建築工程施工許可證第3302032013006060101號，該物業（包括總建築面積125,170平方米）二期之建築工程施工已獲批准。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波頤莫尚置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。寧波頤莫尚置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 該等房屋尚未完成竣工驗收備案程序，目前無法釐定取得房屋所有權證的時間。
- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就有關該物業簽立具法律效力之日期為2011年5月18日及2013年5月10日之建設工程規劃許可證及日期為2013年6月6日之建築工程施工許可證。延遲收到房屋所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房屋所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房屋所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合就於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易進行後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房屋所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (7) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
房屋所有權證	無

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值										
27. 歐尚港開店 中國 江蘇省 南通市 港閘區 長平路6號	<p>該物業由包括夾層樓面的2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約45,947.38平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約33,147.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,540.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,607.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,147.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">33,147.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南通市港閘區永盛路與城閘路交匯處西南方，坐落南通市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供批發及零售用途的土地使用權，於2052年3月7日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	11,540.00	大賣場	21,607.00		33,147.00	總計：	33,147.00	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,392平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣745,642元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 290,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 286,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	11,540.00												
大賣場	21,607.00												
	33,147.00												
總計：	33,147.00												

附註：

- (1) 根據南通市人民政府於2012年6月26日發出的國有土地使用權證第(2012)0203003號，該物業地盤面積分別約為61,263.17平方米的土地使用權已授予南通新歐尚超市有限公司及迪卡儂（南通）體育用品有限公司，於2052年3月7日屆滿，作為批發及零售用途。根據於2012年11月21日發出的關於土地權證使用情況的說明，該物業地盤面積61,263.17平方米之75%（即45,947.38平方米）的土地使用權已授予南通新歐尚超市有限公司（ 貴公司98.56%間接附屬公司）。
- (2) 根據南通市城鄉建設局於2012年12月20日發出的建築工程施工許可證第320600020120179號，該物業（包括總建築面積33,147平方米）之建築工程施工乃遵守建築工程施工規定並已獲批准。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 南通新歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南通新歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 該等房屋尚未完成竣工驗收備案程序，目前無法釐定取得房屋所有權的時間。
- (4) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關該物業簽立具法力約束力之日期為2015年8月14日之建設工程規劃許可證及日期為2012年12月20日之建築工程施工許可證。延遲收到房屋所有權證的主要原因乃該物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房屋所有權證之申請僅將於該等視察完成後方提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房屋所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合就於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於相關物業買賣協議進行後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房屋所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	無

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情									
28. 歐尚星塘店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 淞江路18號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約32,853.27平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約66,021.11平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">18,993.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">47,028.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>66,021.11</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蘇州市蘇州工業園區港田路與星塘路交匯處東南方，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2051年6月8日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	18,993.00	大賣場	47,028.11	總計：	<u>66,021.11</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約14,045平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,534,168元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">人民幣 609,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 600,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	18,993.00										
大賣場	47,028.11										
總計：	<u>66,021.11</u>										

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府於2011年6月20日發出的國有土地使用權證SGYGY第(2011)00111號，該物業地盤面積約為32,853.27平方米的土地使用權已歸屬於蘇州歐尚超市有限公司，作為商業用途，於2051年6月8日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證SFQZYZ第00433889號，該物業（包括總建築面積約66,021.11平方米）已歸屬於蘇州歐尚超市有限公司。
- (3) 根據日期為2011年8月5日的營業執照第320594400002325號，蘇州歐尚超市有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期間自2001年3月9日起至2031年3月8日止。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 蘇州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海新歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
29. 歐尚蚌埠店 中國 安徽省 蚌埠市 朝陽路851號	<p>該物業由3層(部分3層)高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約33,273平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積31,462.99平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,389.04</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>21,073.95</u></td> </tr> <tr> <td> 總計：</td> <td style="text-align: right;"> <u><u>31,462.99</u></u></td> </tr> </table> <p>該物業位於朝陽路與東海大道交匯處東南方，坐落蚌埠市城區。附近發展項目主要為住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年9月6日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	10,389.04	大賣場	<u>21,073.95</u>	 總計：	 <u><u>31,462.99</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,070平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣476,319元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 247,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 243,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	10,389.04										
大賣場	<u>21,073.95</u>										
 總計：	 <u><u>31,462.99</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月8日的國有土地使用權證BGY第2013173號，該物業地盤面積為33,273平方米的土地使用權已授予安徽歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年9月6日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證W2016BBBDCQ第0007797號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約31,462.99平方米）已歸屬於安徽歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 安徽歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。安徽歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 安徽歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。安徽歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。安徽歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情									
30. 歐尚興寧店 中國 廣東省 梅州市 興寧市 人民路中段139號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約34,201.37平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積25,408.67平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,786.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>18,622.67</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>25,408.67</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於人民大道與興寧大道交匯處西南方，坐落興寧市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年3月18日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,786.00	大賣場	<u>18,622.67</u>	總計：	<u><u>25,408.67</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,818平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣417,521元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 184,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 181,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,786.00										
大賣場	<u>18,622.67</u>										
總計：	<u><u>25,408.67</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月15日的國有土地使用權證XFGY第(2013)02-135號，該物業地盤面積為34,201.37平方米的土地使用權已授予梅州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年7月15日屆滿。
- (2) 根據興寧市人民政府於2014年8月20日發出的房屋所有權證YFDQZXZ第3100025946號，位於205國道南側的該物業之房屋所有權（包括總建築面積約25,408.67平方米）已歸屬於梅州歐尚超市有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 梅州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。梅州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 梅州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。梅州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。梅州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 205國道	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約28,560.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，總建築面積31,749.45平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,118.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>22,631.45</u></td> </tr> <tr> <td> 總計：</td> <td style="text-align: right;"> <u><u>31,749.45</u></u></td> </tr> </table> <p>該物業位於祥富路與香市路交匯處西北方，坐落寮步鎮城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年7月4日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,118.00	大賣場	<u>22,631.45</u>	 總計：	 <u><u>31,749.45</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,928平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣571,365元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 281,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 277,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,118.00										
大賣場	<u>22,631.45</u>										
 總計：	 <u><u>31,749.45</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2013年9月22日的國有土地使用權證DFGY第(2013)T170號，該物業地盤面積為28,560.20平方米的土地使用權已授予東莞歐尚超市有限公司，作為商業用途，於2053年7月4日屆滿。
- (2) 根據東莞市城鄉規劃局於2013年6月27日發出的建設用地規劃許可證第2013-14-1015號，該物業（包括地盤面積約28,560.19平方米）之建設用地乃遵守城市規劃規定。
- (3) 根據東莞市城鄉規劃局於2013年11月15日發出的建設工程規劃許可證第2013-14-1015號，該物業（包括總建築面積31,749.45平方米）之建設工程乃遵守城市規劃規定。
- (4) 根據東莞市住房和城鄉建設委員會於2015年5月28日發出的建築工程施工許可證第441900201505280101號，該物業（包括總建築面積31,749.45平方米）之建築工程施工乃遵守建築工程施工規定並已獲批准。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 東莞歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。東莞歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 該等房屋尚未完成竣工驗收備案程序，取得房屋所有權證應不存在實質法律障礙。
- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關該物業簽立具法律效力之日期為2013年11月15日之建設工程規劃許可證及日期為2015年5月28日之建築工程施工許可證。延遲收到房屋所有權證的主要原因乃該物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房屋所有權證之申請僅將於該等視察完成後方提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房屋所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合就於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於相關物業買賣協議進行後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房屋所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (7) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	無

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
32. 歐尚蘇州相城店 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 齊門北大街228號	<p>該物業由5層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約16,145平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積50,107.68平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">14,229.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>35,878.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>50,107.68</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於齊門北大街與潤元路交匯處西北方，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年5月14日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	14,229.00	大賣場	<u>35,878.68</u>	總計：	<u><u>50,107.68</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,350平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣919,911元出租，餘下商店街部分為空置。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">436,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 430,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	14,229.00										
大賣場	<u>35,878.68</u>										
總計：	<u><u>50,107.68</u></u>										

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2016年12月15日發出的房地產所有權證S2016SZSBDCQ第7036431號，該物業地盤面積約為16,145平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為50,107.68平方米的房屋所有權已歸屬於蘇州歐尚超市有限公司（貴公司98.56%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年5月14日屆滿，為期40年。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 蘇州歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。蘇州歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值						
物業	概況和年期	佔用詳情							
33. 歐尚上海總部 中國 上海市 楊浦區 龍口路165號	<p>該物業由5層高辦公大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約8,116.1平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積25,457.76平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">1至5樓及地庫</td> <td style="text-align: right;"><u>25,457.76</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>25,457.76</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於龍口路與臨青路交匯處東北方，坐落上海市城區。附近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為辦公用途。</p> <p>該物業持有可供辦公及商業用途的土地使用權，為期自2008年11月18日起至2058年11月17日止。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	1至5樓及地庫	<u>25,457.76</u>	總計：	<u><u>25,457.76</u></u>	<p>於估值日期，該物業經營作歐尚中國總部。</p>	<p>人民幣 348,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 297,000,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)								
1至5樓及地庫	<u>25,457.76</u>								
總計：	<u><u>25,457.76</u></u>								

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於2013年11月25日發出的房地產所有權證HFDYZ第(2013)025635號，該物業地盤面積約為8,116.1平方米的土地使用權及該物業總建築面積約25,457.76平方米的房屋所有權證已歸屬於歐尚(中國)投資有限公司(貴公司98.56%%間接附屬公司)，作為商業及辦公室用途，於2058年11月18日屆滿，為期50年。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 歐尚(中國)投資有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。歐尚(中國)投資有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 歐尚(中國)投資有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。歐尚(中國)投資有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。歐尚(中國)投資有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值
物業	概況和年期	佔用詳情	
34. 歐尚上海 寶山倉庫 中國 上海市 寶山區 南陳路27號	<p>該物業由3幢大樓組成，並建設於一塊地盤面積約5,643平方米的土地上。</p> <p>該物業於1997年完成，總建築面積3,265.56平方米。</p> <p>該物業位於南陳路西側，坐落上海市城區。附近發展項目主要為住宅及教育發展項目。根據 貴集團所提供之資料，該物業乃作為倉儲用途。</p> <p>於證書中，土地使用權屬於「已分配」。土地使用權於2027年4月13日屆滿。</p>	於估值日期，該物業經營作倉庫。	人民幣 10,000,000元 (貴集團應佔 98.56%權益： 人民幣 10,000,000元)

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於1997年10月12日發出的房地產所有權證HFDSZ第(1997)004831號，該物業地盤面積約為5,643平方米的土地使用權及該物業總建築面積約3,265.56平方米的房屋所有權證已歸屬於上海歐尚超市有限公司（貴公司98.56%%間接附屬公司），作為工業用途，於2017年4月13日屆滿，為期30年。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海歐尚超市有限公司已取得上海市人民政府同意用該物業的已分配土地使用權作商業／工業用途。根據相關法律法規，未獲土地管理局批准，該物業不得自行轉讓、出租或抵押，否則將遭主管地政機關沒收其非法收入及罰金；要求支付土地補償或甚至收回該物業。根據上海市規劃和國土資源管理局的口頭建議，由於土地權證已於先前發出，儘管該土地目前的用途並不符合土地分配條文。然而，上海歐尚超市有限公司目前未遭懲罰或要求變更土地性質。因此，現時以已分配土地用作商業／工業用途而實際遭上海市規劃和國土資源管理局懲罰的可能性較低。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

B部分 – 「RT-Mart大潤發」品牌

估值證書

第一類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
1. 和平店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街78號	<p>該物業由4層高商業大樓連同2層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約8,391.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於2002年完成，總建築面積約49,376.96平方米，詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>部分</th><th>概約總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商店街</td><td>8,294.58</td></tr><tr><td>大賣場</td><td>41,082.38</td></tr><tr><td>總計：</td><td>49,376.96</td></tr></tbody></table> <p>該物業位於瀋陽市和平區南京南街，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2002年11月26日起至2042年11月25日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,294.58	大賣場	41,082.38	總計：	49,376.96	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,114.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣758,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	人民幣 386,000,000元 (貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 358,936,000元)
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,294.58										
大賣場	41,082.38										
總計：	49,376.96										

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府分別於2009年12月4日及2010年3月16日發出的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為8,391.20平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2042年11月25日屆滿，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途
20090209	6,880.80	商業
20100035	<u>1,510.40</u>	商業
總計	8,391.20	

- (2) 根據2份於2009年10月24日及2010年1月12日的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約49,376.96平方米）已歸屬於瀋陽大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途
60133590	40,483.96	商業
60157036	<u>8,893.00</u>	商業
總計	49,376.96	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 瀋陽大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。瀋陽大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 瀋陽大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。瀋陽大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀋陽大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值															
物業	概況和年期	佔用詳情																
2. 瀋河店 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 文藝路80號	<p>該物業由4層高商業大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約17,897.70平方米的土地上。</p> <p>該物業於2005年完成，總建築面積約37,138.82平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">10,875.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">26,263.82</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u>37,138.82</u></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於瀋陽市瀋河區文藝路，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2044年5月31日屆滿，為期40年。</p>		概約總建築面積			(平方米)		商店街	10,875.00		大賣場	26,263.82		總計：	<u>37,138.82</u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,389.50平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣788,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 314,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 291,985,000元)</p>
	概約總建築面積																	
	(平方米)																	
商店街	10,875.00																	
大賣場	26,263.82																	
總計：	<u>37,138.82</u>																	

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於2009年12月4日發出的國有土地使用權證第(2009)0208號，該物業地盤面積約為17,897.70平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽潤泰商業有限公司，作為商業用途，於2044年5月31日屆滿。
- (2) 根據瀋陽市房屋局於2009年10月26日發出的房屋所有權證瀋房權證中心字第NO60133604號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約37,138.82平方米）已歸屬於瀋陽潤泰商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 瀋陽潤泰商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。瀋陽潤泰商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 瀋陽潤泰商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。瀋陽潤泰商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀋陽潤泰商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
3. 蘇家屯店 中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 迎春街141號	<p>該物業由5層高商業大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約13,537.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年12月完成並於2011年1月9日開幕，總建築面積約40,544.83平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,470.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">32,074.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,544.83</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於瀋陽市蘇家屯區迎春街，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2050年3月30日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,470.00	大賣場	32,074.83	總計：	<u>40,544.83</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,994.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣529,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 277,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 257,579,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,470.00										
大賣場	32,074.83										
總計：	<u>40,544.83</u>										

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於2010年5月26日發出的國有土地使用權證第SJTGY (2010)0001639號，該物業地盤面積約為13,537.00平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2050年3月30日屆滿。
- (2) 根據瀋陽市房產局於2011年9月22日發出的房屋所有權證第30320598號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約40,544.83平方米）已歸屬於瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
4. 哈爾濱(南崗)店 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 宣化街402號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約4,684.20平方米的土地上。</p> <p>該物業於2003年完成，總建築面積約34,090.85平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,531.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>28,559.85</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>34,090.85</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於哈爾濱市南崗區宣化街，坐落哈爾濱市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2001年4月9日起至2041年4月8日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,531.00	大賣場	<u>28,559.85</u>	總計：	<u><u>34,090.85</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,392.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣485,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 214,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 198,996,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,531.00										
大賣場	<u>28,559.85</u>										
總計：	<u><u>34,090.85</u></u>										

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局於2011年4月18日發出的國有土地使用權證第HGY (2011)03000025號，該物業地盤面積為4,684.20平方米的土地使用權已歸屬於哈爾濱大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2041年4月8日屆滿。
- (2) 根據於2010年2月24日之房屋所有權證第HFQZNZD1001009187號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約34,090.85平方米）已歸屬於哈爾濱大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 哈爾濱大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。哈爾濱大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 哈爾濱大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。哈爾濱大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。哈爾濱大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
5. 佳木斯店 中國 黑龍江省 佳木斯市 向陽區 長安路972號	<p>該物業由1層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約23,914.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2006年完成，總建築面積約28,712.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,208.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">25,504.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,712.00</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於佳木斯市向陽區長安路，坐落佳木斯市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2006年11月2日起至2046年11月1日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,208.00	大賣場	25,504.00	總計：	<u>28,712.00</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,879.80平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣317,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 246,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 228,752,000元</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	3,208.00										
大賣場	25,504.00										
總計：	<u>28,712.00</u>										

附註：

- (1) 根據佳木斯市人民政府於2006年11月3日發出的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為23,914.00平方米的土地使用權已歸屬於青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司，作為商業用途，於2046年11月1日屆滿，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途
20061585	1,247.00	商業
20061578	<u>22,667.00</u>	商業
總計	23,914.00	

- (2) 根據佳木斯市房地產市場辦公處於2016年12月1日發出的房屋所有權證第2006025992號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約28,712.00平方米）已歸屬於青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司（貴公司100%間接附屬公司）。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。青島潤泰事業有限公司佳木斯分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
6. 牡丹江店 中國 黑龍江省 牡丹江市 東安區 東步行街55號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積為3,563.46平方米的土地上。</p> <p>該物業於2001年完成，總建築面積為27,952.07平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,619.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>26,333.07</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>27,952.07</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於牡丹江市東安區東步行街，坐落牡丹江市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2039年9月21日及2039年9月28日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,619.00	大賣場	<u>26,333.07</u>	總計：	<u><u>27,952.07</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,616.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣380,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 189,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 175,749,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,619.00										
大賣場	<u>26,333.07</u>										
總計：	<u><u>27,952.07</u></u>										

附註：

- (1) 根據牡丹江市人民政府發出的2份國有土地使用權證，該物業地盤面積為3,563.46.00平方米的土地使用權已歸屬於昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期	發出日期
(2009)12413	3,554.33	商業	2039年9月21日	2009年8月13日
(2012)00479	<u>9.13</u>	商業	2039年9月28日	2012年9月14日
總計	3,563.46			

- (2) 根據牡丹江市房產管理局發出的2份房屋所有權證，房屋所有權（該物業位於東安區，其總建築面積為27,952.07平方米）已授予昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司（貴公司100%間接附屬公司）。詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	用途	樓層	發出日期
124160	27,878.13	商業	2-3樓	2009年7月16日
123378	<u>73.94</u>	商業	1樓	2012年9月14日
總計	27,952.07			

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山潤華商業有限公司牡丹江分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
7. 建華店 中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 建華區 軍校街300號	<p>該物業由4層大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約7,932.50平方米的土地上。</p> <p>該物業於2006年完成，總建築面積約33,613.90平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,398.44</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">30,042.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">32,440.44</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於齊齊哈爾市建華區軍校街，坐落齊齊哈爾市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>據告知，該物業持有可供住宅用途的土地使用權，於2054年6月28日屆滿，為期50年（請參見下文附註2及3）。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	2,398.44	大賣場	30,042.00	總計：	32,440.44	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,873.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣278,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 212,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 197,136,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	2,398.44										
大賣場	30,042.00										
總計：	32,440.44										

附註：

- (1) 根據齊齊哈爾市國土資源局於2009年1月9日發出的國有土地使用權證，該物業地盤面積約為7,932.50平方米的土地使用權已歸屬於齊齊哈爾潤泰商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為住宅用途，於2054年06月28日屆滿，為期50年。
- (2) 根據齊齊哈爾房地產產權市場管理處發出的104份房屋所有權證，該物業的若干樓層以齊齊哈爾潤泰商業有限公司的名義持有，詳情如下：

證書號碼	發出日期	室	總建築面積 (平方米)	用途
S200919836	2009年6月24日	地庫1樓02室	5,430.14	運輸及倉儲
S200921129	2009年7月3日	2樓01室	7,252.44	商業
S200921130	2009年7月3日	3樓01室	7,252.09	商業
S200935041	2009年11月16日	4樓01室	6,727.13	商業
S201008081	2010年4月9日	4樓02室	502.00	商業
S201537093	2015年11月23日	3	186.06	商業
S201537107	2015年11月23日	10	17.91	商業
S201537102	2015年11月23日	11	128.09	商業
S201537104	2015年11月23日	13	159.38	商業
S201537100	2015年11月23日	14	187.29	商業
S201537108	2015年11月23日	15	131.04	商業
S201537105	2015年11月23日	16	119.95	商業
S201537099	2015年11月23日	17	124.69	商業
S201537098	2015年11月23日	20	85.22	商業
S201537106	2015年11月23日	21	130.88	商業
S201537190	2015年11月23日	23	194.51	商業
S201537188	2015年11月23日	25	37.03	商業
S201537119	2015年11月23日	26	38.34	商業
S201537126	2015年11月23日	40	31.88	商業
S201537168	2015年11月23日	44	31.88	商業
S201537194	2015年11月23日	46	41.01	商業
S201537123	2015年11月23日	48	41.01	商業
S201537132	2015年11月23日	49	41.01	商業
S201537175	2015年11月23日	50	41.01	商業
S201537150	2015年11月23日	51	41.01	商業
S201537153	2015年11月23日	52	41.01	商業
S201537135	2015年11月23日	53	41.01	商業
S201537136	2015年11月23日	54	41.01	商業
S201537155	2015年11月23日	55	41.01	商業
S201537143	2015年11月23日	56	41.01	商業
S201537151	2015年11月23日	57	41.01	商業
S201537182	2015年11月23日	58	41.01	商業
S201537159	2015年11月23日	60	41.01	商業
S201537171	2015年11月23日	61	41.01	商業
S201537192	2015年11月23日	62	41.01	商業
S201537183	2015年11月23日	63	41.01	商業
S201537189	2015年11月23日	64	41.01	商業
S201537185	2015年11月23日	65	41.01	商業
S201537184	2015年11月23日	66	41.01	商業
S201537172	2015年11月23日	74	20.93	商業
S201537193	2015年11月23日	78	17.62	商業
S201537181	2015年11月23日	86	20.93	商業
S201537187	2015年11月23日	100	9.29	商業
S201537174	2015年11月23日	101	9.29	商業
S201537109	2015年11月23日	102	9.29	商業

證書號碼	發出日期	室	總建築面積 (平方米)	用途
S201537110	2015年11月23日	103	9.29	商業
S201537112	2015年11月23日	104	9.29	商業
S201537148	2015年11月23日	105	9.29	商業
S201537173	2015年11月23日	106	9.29	商業
S201537111	2015年11月23日	107	9.29	商業
S201537161	2015年11月23日	108	9.29	商業
S201537113	2015年11月23日	109	9.29	商業
S201537116	2015年11月23日	111	7.13	商業
S201537147	2015年11月23日	112	7.13	商業
S201537163	2015年11月23日	113	7.13	商業
S201537145	2015年11月23日	114	7.13	商業
S201537127	2015年11月23日	115	7.13	商業
S201537122	2015年11月23日	116	7.13	商業
S201537134	2015年11月23日	117	7.13	商業
S201537144	2015年11月23日	119	7.13	商業
S201537131	2015年11月23日	120	7.13	商業
S201537160	2015年11月23日	121	7.13	商業
S201537130	2015年11月23日	122	7.13	商業
S201537195	2015年11月23日	123	7.13	商業
S201537191	2015年11月23日	124	7.13	商業
S201537179	2015年11月23日	127	7.13	商業
S201537129	2015年11月23日	128	7.13	商業
S201537157	2015年11月23日	130	7.13	商業
S201537164	2015年11月23日	146	42.39	商業
S201537196	2015年11月23日	147	42.39	商業
S201537125	2015年11月23日	148	42.39	商業
S201537124	2015年11月23日	149	42.39	商業
S201537141	2015年11月23日	150	42.39	商業
S201537152	2015年11月23日	151	42.39	商業
S201537139	2015年11月23日	153	42.39	商業
S201537142	2015年11月23日	155	42.39	商業
S201537146	2015年11月23日	161	42.39	商業
S201537138	2015年11月23日	162	42.39	商業
S201537186	2015年11月23日	163	42.39	商業
S201537162	2015年11月23日	164	22.44	商業
S201537154	2015年11月23日	171	11.22	商業
S201601354	2016年1月14日	19	39.07	商業
S201601350	2016年1月14日	22	245.77	商業
S201601351	2016年1月14日	67	41.01	商業
S201601352	2016年1月14日	77	17.62	商業
S201601353	2016年1月14日	156	42.39	商業
S201603882	2016年2月29日	24	37.03	商業
S201603884	2016年2月29日	29	243.65	商業
S201603878	2016年2月29日	34	140.99	商業
S201603877	2016年2月29日	47	41.01	商業
S201603887	2016年2月29日	71	125.58	商業
S201603880	2016年2月29日	79	150.73	商業
S201603883	2016年2月29日	92	74.32	商業
S201603886	2016年2月29日	118	114.08	商業
S201603881	2016年2月29日	166	112.2	商業
S201603879	2016年2月29日	172	11.22	商業
S201607258	2016年4月1日	28	20.49	商業
(2016) 0001909	2016年	75	20.93	商業
(2016) 0001415	2016年	129	7.13	商業
(2016) 0001408	2016年	152	42.39	商業
(2016) 0001411	2016年	158	42.39	商業

證書號碼	發出日期	室	總建築面積 (平方米)	用途
(2017) 0001546	2017年	4	255.94	商業
(2017) 0001013	2017年	7	167.57	商業
(2017) 0014599	2017年	12	133.38	商業
		總計	32,440.44	

吾等注意到，附註2國有土地使用權證許可的土地用途為供住宅用，而5份房屋所有權證確認的房屋用途為工商業、運輸及倉儲用。根據 貴公司所指示，吾等假設該物業已獲批准作商業、運輸及倉儲用途，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 齊齊哈爾潤泰商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。齊齊哈爾潤泰商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 齊齊哈爾潤泰商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。齊齊哈爾潤泰商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。齊齊哈爾潤泰商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

(4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
8. 萊陽店 中國 山東省 萊陽市 龍門西路18號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約8,975.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成並於2010年1月16日開幕，總建築面積約26,494.76平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,790.01</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">22,704.75</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>26,494.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於萊陽市龍門西路，坐落萊陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年7月7日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,790.01	大賣場	22,704.75	總計：	<u>26,494.76</u>	<p>於估值日期，該物業1樓及2樓部分總樓面淨面積約2,174.00平方米已根據多個年期及按總月租金約人民幣310,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">155,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 144,132,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	3,790.01										
大賣場	22,704.75										
總計：	<u>26,494.76</u>										

附註：

- (1) 根據萊陽市人民政府發出的2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積約為8,975.00平方米的土地使用權已歸屬於萊陽大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2048年7月7日屆滿，為期40年，亦作為住宅用途，於2078年7月7日屆滿，為期70年。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	發出日期	用途
第(2011) 1號	8,478.00	2011年1月6日	商業及住宅
第(2012) 215號	497.00	2012年6月25日	商業及住宅
總計	8,975.00		

- (2) 根據19份房屋所有權證，總建築面積26,494.76平方米由萊陽大潤發商業有限公司持有，詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
第00058748號	4,113.38	1樓	商業
第00058749號	18,305.30	2樓	商業
第00058750號	2,585.15	3樓	商業
第00067990號	26.16	2樓	商業
	26.29		
	33.17		
第00067991號	33.01	2樓	商業
	21.76		
	31.93		
第00067992號	39.96	2樓	商業
	39.96		
	50.42		
第00067993號	35.20	2樓	商業
	34.25		
	26.64		
第00067994號	57.56	3樓	商業
	29.95		
	29.95		
第00067995號	29.95	2樓	商業
	20.29		
	8.14		
第00067981號	204.19	1樓	商業
	183.44		
第00067982號	18.17	2樓	商業
	18.17		
	18.17		
第00067983號	18.17	2樓	商業
	18.17		
	18.17		
第00067984號	18.17	2樓	商業
	18.17		
	18.17		
第00067985號	18.17	2樓	商業
	18.17		
	16.36		

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
第00067986號	16.36	2樓	商業
	16.36		
	16.36		
第00067987號	16.36	2樓	商業
	16.36		
	20.07		
第00067988號	25.54	2樓	商業
	26.16		
	26.16		
第00067989號	25.66	2樓	商業
	26.29		
	26.29		
第00067980號	18.17	2樓	商業
	18.17		
	18.17		
總計	26,494.76		

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 萊陽大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。萊陽大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 萊陽大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。萊陽大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。萊陽大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

(4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
9. 萊蕪店 中國 山東省 萊蕪市 萊城區 汶源東大街以北、 花園北路以西	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約26,667.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成並於2011年1月9日開幕，總建築面積約43,960.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,600.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36,360.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">43,960.00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於萊蕪市萊城區汶源東大街，坐落萊蕪城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年5月26日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,600.00	大賣場	36,360.00	總計：	43,960.00	<p>於估值日期，該物業1樓及2樓部分總樓面淨面積約5,031.70平方米已根據多個年期及按總月租金約人民幣921,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 235,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 218,523,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	7,600.00										
大賣場	36,360.00										
總計：	43,960.00										

附註：

- (1) 根據萊蕪市人民政府於2011年1月28日發出的國有土地使用權證第(2011)0112號，該物業總地盤面積為26,667.00平方米的土地使用權已歸屬於萊蕪大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2046年5月26日屆滿。
- (2) 根據萊蕪市城市規劃局於2010年6月9日發出的建設用地規劃許可證第371201201000015號，該地塊（包括總地盤面積33,142.2平方米，其中城市道路區域佔6,475.2平方米）之建設用地乃遵守城市規劃規定。
- (3) 根據萊蕪市城市規劃管理局於2010年7月26日發出的建設工程規劃許可證第371201201000026號，該物業（包括總建築面積約43,960平方米）之建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。
- (4) 吾等注意到，該物業尚未取得房地產所有權證。如指示，於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將會核發予萊蕪大潤發商業有限公司，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 萊蕪大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。萊蕪大潤發商業有限公司有權根據該權證申明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 目前，該房屋的驗收備案程序仍在進行中，於正常情況下，預期萊蕪大潤發商業有限公司將於一個月內完成該驗收備案程序，惟相關建設當局可能提出任何進一步要求。萊蕪大潤發商業有限公司將於驗收備案程序完成後向相關房地產登記當局提交房地產所有權證申請。鑒於房地產所有權證申請的行政程序所需時間冗長（包括完成驗收備案程序），故難以提供提交申請房地產所有權證及／或取得房地產所有權證的確切時間。
- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2009年9月16日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (7) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
房地產所有權證	無

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
10. 濱州店 中國 濱州市 濱城區 渤海七路604號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約12,909.16平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約39,103.88平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,045.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>33,058.88</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>39,103.88</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於濱州市濱城區渤海七路，坐落濱州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年8月10日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,045.00	大賣場	<u>33,058.88</u>	總計：	<u><u>39,103.88</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,348平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣642,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 300,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 278,966,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,045.00										
大賣場	<u>33,058.88</u>										
總計：	<u><u>39,103.88</u></u>										

附註：

- (1) 根據濱州市人民政府於2014年9月19日發出的5份國有土地使用權證，該物業地盤面積為12,909.16平方米的土地使用權已歸屬於濱州大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2049年8月10日屆滿。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
第9479045號	4,131.69	批發及零售	2047年12月30日
第9479046號	1,334.21	批發及零售	2047年12月30日
第9479047號	3,349.14	批發及零售	2047年12月30日
第9479048號	3,310.79	批發及零售	2047年12月30日
第9479049號	783.33	批發及零售	2047年12月30日
總計	12,909.16		

- (2) 根據濱州市房地產管理局於2011年6月18日發出的5份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積39,103.88平方米）已歸屬於濱州大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
2011060662	12,515.54	地下1樓	停車場
2011060659	4,041.54	1樓	商業
2011060661	10,145.07	2樓	商業
2011060663	10,028.90	3樓	商業
2011060660	2,372.83	4樓	商業
總計	39,103.88		

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 濱州大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。濱州大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 濱州大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。濱州大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。濱州大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
11. 泰安店 中國 泰安市 泰山區 東岳大街82號	<p>該物業由4層高商業大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約28,891.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約53,312.68平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">15,155.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">38,157.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">53,312.68</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於泰安市泰山區東岳大街，坐落泰安市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2007年6月16日起至2047年6月15日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	15,155.00	大賣場	38,157.68	總計：	53,312.68	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約10,531.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,794,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 491,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 456,575,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	15,155.00										
大賣場	38,157.68										
總計：	53,312.68										

附註：

- (1) 根據泰山市人民政府於2008年6月17日發出的國有土地使用權證第TTGY (2008)0230號，該物業地盤面積為28,891.00平方米的土地使用權已歸屬於泰安深國投商用置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2047年6月15日屆滿。
- (2) 根據泰安市房屋管理局於2015年9月1日發出之房屋所有權證第TFQZTZ275416號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約53,312.68平方米）已歸屬於泰安深國投商用置業有限公司。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 泰安深國投商用置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。泰安深國投商用置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 泰安深國投商用置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。泰安深國投商用置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。泰安深國投商用置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值														
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣														
12. 青州店 中國 山東省 濰坊市 青州市 范公亭路與 雲門山路交叉口	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約17,317.38平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積約30,488.69平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right;">3,810.81</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>26,677.88</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>30,488.69</u></u></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於青州市范公亭路，坐落青州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2008年12月18日起至2048年12月17日止，為期40年。</p>		概約總建築面積			(平方米)		商店街	3,810.81		大賣場	<u>26,677.88</u>		總計：	<u><u>30,488.69</u></u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,091.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣431,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>203,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 188,767,000元)</p>
	概約總建築面積																	
	(平方米)																	
商店街	3,810.81																	
大賣場	<u>26,677.88</u>																	
總計：	<u><u>30,488.69</u></u>																	

附註：

- (1) 根據青州市人民政府於2012年8月30日發出的4份國有土地使用權證，該物業地盤面積為17,317.38平方米的土地使用權已歸屬於青州大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2048年12月17日屆滿。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
第03085號	12,074.42	商業	2048年12月17日
第03086號	30.00	商業	2048年12月17日
第03087號	737.75	商業	2048年12月17日
第03084號	4,475.21	商業	2048年12月17日
總計	17,317.38		

- (2) 根據4份2012年8月24日的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積30,488.69平方米）已歸屬於青州大潤發商業有限公司。

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
第201203296號	7,878.98	地下1樓	停車場
第201203303號	1,298.87	3樓	商業
第201203302號	52.81	2樓	商業
	19,957.22	地下1樓	
第201203304號	1,300.81	1樓	商業
總計	30,488.69		

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 青州大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。青州大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 青州大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。青州大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。青州大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
13. 隴海店 中國 河南省 鄭州市 管城區 紫荊山路與隴海 路交叉口東北	<p>該物業由3層高裙樓組成，並建設於一塊地盤面積27,713.30平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約29,861.65平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,415.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>19,446.65</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>29,861.25</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於鄭州市管城區紫荊山路，坐落鄭州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>吾等假設該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2040年3月31日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	10,415.00	大賣場	<u>19,446.65</u>	總計：	<u><u>29,861.25</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,329.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,106,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 307,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 285,475,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	10,415.00										
大賣場	<u>19,446.65</u>										
總計：	<u><u>29,861.25</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2004年11月15日的國有土地使用權證第ZGY (2004)1339號，該物業地盤面積為27,713.30平方米的土地使用權已歸屬於河南中信中原置業有限公司，各年期於2070年3月31日屆滿，作住宅用途。

於吾等估值過程中，吾等假設該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2040年3月31日屆滿，為期40年。

- (2) 根據於2015年8月18日的9份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積29,861.65平方米）已歸屬於鄭州潤瑞商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
1501203622	10,107.68	3樓	商服
1501203606	388.67	3樓	商服
1501203609	685.75	2樓	商服
1501201070	9,353.24	2樓	商服
1501201072	496.96	2樓	商服
1501201075	401.47	1樓	商服
1501201077	400.61	1樓	商服
1501201066	50.62	1樓	商服
201066	<u>7,976.65</u>	1樓	商服
總計	29,861.65		

- (3) 根據中國法律意見：

(i) 該地塊乃向第三方收購，由於政府原因，目前土地使用權的土地使用權登記仍未變更至鄭州潤瑞商業有限公司。鄭州潤瑞商業有限公司將申請房地產業權證，且無法釐定取得房地產業權證的時間。

(ii) 鄭州潤瑞商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。鄭州潤瑞商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。鄭州潤瑞商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
14. 順德店 中國 廣東省 佛山市 順德區 大良街道 延年路8號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約15,007.23平方米的土地上。</p> <p>該物業於2005年完成，總建築面積約25,869.51平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,659.30</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>23,210.21</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>25,869.51</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於佛山市順德區延年路，坐落佛山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年5月15日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	2,659.30	大賣場	<u>23,210.21</u>	總計：	<u><u>25,869.51</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,659.30平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣880,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>269,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 250,140,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	2,659.30										
大賣場	<u>23,210.21</u>										
總計：	<u><u>25,869.51</u></u>										

附註：

- (1) 根據佛山市順德區人民政府於2010年7月19日發出的房地產所有權證第0300137640號，該物業地盤面積約為15,007.23平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為25,869.51平方米的房屋所有權已歸屬於佛山市順德區大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），於2073年5月15日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 於吾等估值過程中，吾等假設該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年5月15日屆滿，為期40年。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 佛山市順德區大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。佛山市順德區大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 佛山市順德區大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。佛山市順德區大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。佛山市順德區大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
15. 岳陽店 中國 湖南省 岳陽市 岳陽樓區 花板橋路、 青年路與 建湘路交匯處	<p>該物業由4層高商業裙樓及2層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約21,817.72平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約40,724.34平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,332.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">39,392.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,724.34</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於岳陽市岳陽樓區花板橋路，坐落岳陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>據 貴公司告知，該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年7月5日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,332.00	大賣場	39,392.34	總計：	<u>40,724.34</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,332.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣223,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 238,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 221,313,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,332.00										
大賣場	39,392.34										
總計：	<u>40,724.34</u>										

附註：

- (1) 根據岳陽市人民政府於2013年11月13日發出的3份國有土地使用權證第(2013)S6380、(2013)S6381及(2013)S6382號，該物業地盤面積為21,817.72平方米的土地使用權已歸屬於岳陽大潤發商業有限公司，於2047年7月5日屆滿，作商服（地下）用途。

證書號碼	發出日期	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2013)S6380	2013年11月13日	商服（地下）用途	於2047年7月5日屆滿，為期40年	15,533.76
(2013)S6381	2013年11月13日	商服（地下）用途	於2047年7月5日屆滿，為期40年	6,230.54
(2013)S6382	2013年11月13日	商服（地下）用途	於2047年7月5日屆滿，為期40年	53.42
總計				21,817.72

- (2) 根據岳陽市房地產管理局於2012年12月27日發出的8份房屋所有權證第320425至320432號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積40,724.34平方米）已歸屬於岳陽大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	發出日期	房號	用途	樓高	土地使用年期	總建築面積 (平方米)
320426	2012年12月27日	1164	商業	6	不適用	600.09
320431	2012年12月27日	3029	商業	6	不適用	713.04
320432	2012年12月27日	4003	商業	6	不適用	641.42
320425	2012年12月27日	4004	商業	6	不適用	1,304.74
320428	2012年12月27日	-1001	商業	6	不適用	20,324.16
320429	2012年12月27日	-1002	商業	6	不適用	8,151.96
320430	2012年12月27日	-1004	商業	6	不適用	69.89
320427	2012年12月27日	-2001	商業	6	不適用	8,979.04
總計						40,724.34

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 岳陽大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。岳陽大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 岳陽大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。岳陽大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。岳陽大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
16. 懷化店 中國 湖南省 懷化市 鶴城區 人民路與 富程路交匯處	<p>該物業由5層高商業裙樓及2層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約14,734.81平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約32,995.80平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,437.22</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>31,558.58</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>32,995.80</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於懷化市鶴城區人民路，坐落懷化市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有的土地使用權將於2059年4月29日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,437.22	大賣場	<u>31,558.58</u>	總計：	<u><u>32,995.80</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,437.22平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣334,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>228,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 212,014,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,437.22										
大賣場	<u>31,558.58</u>										
總計：	<u><u>32,995.80</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2009年10月10日的6份房地產所有權證，該物業地盤面積約為14,734.81平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為32,995.80的房屋所有權已歸屬於懷化大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），於2049年4月28日屆滿，作商業用途。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	分攤地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
(2016)0003395	14,734.81	1,000.43	10,992.64	地下2樓	停車場
(2016)0003397		776.07	8,449.81	2樓	商業
(2016)0003400		835.66	9,098.58	3樓	商業
(2016)0003398		139.57	1,520.74	4樓	商業
(2016)0003396		71.63	779.94	5樓	商業
(2016)0003399		197.84	2,154.09	1樓	商業
總計	14,734.81	3,021.20	32,995.80		

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 懷化大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。懷化大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 懷化大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。懷化大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。懷化大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證 有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值															
物業	概況和年期	佔用詳情																
17. 慈溪店 中國 浙江省 寧波市 慈溪市 北二環中路550號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約23,137.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約50,219.21平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,528.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">28,788.84</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12,902.37</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">50,219.21</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於慈溪市北二環中路，坐落慈溪市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2008年2月4日起至2048年2月3日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	8,528.00		大賣場	28,788.84		停車場	12,902.37		總計：	50,219.21		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,535.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,663,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 405,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 376,604,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)																	
商店街	8,528.00																	
大賣場	28,788.84																	
停車場	12,902.37																	
總計：	50,219.21																	

附註：

- (1) 根據慈溪市人民政府於2008年4月2日發出的國有土地使用權證第CGY (2008)018014號，該物業地盤面積為23,137.00平方米的土地使用權已歸屬於慈溪大潤發商貿有限公司，於2048年2月3日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據於2010年3月22日的房屋所有權證第CFQZ (2010)005239號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約50,219.21平方米）已歸屬於慈溪大潤發商貿有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 慈溪大潤發商貿有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。慈溪大潤發商貿有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 慈溪大潤發商貿有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。慈溪大潤發商貿有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。慈溪大潤發商貿有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值											
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣											
18. 桐廬店 中國 浙江省 杭州市 桐廬縣 迎春南路359號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約16,600.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約35,064.84平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,050.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>25,014.84</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>35,064.84</u></u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於桐廬縣迎春南路，坐落桐廬縣城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2008年2月3日起至2048年2月2日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	10,050.00		大賣場	<u>25,014.84</u>		總計：	<u><u>35,064.84</u></u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,746.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,392,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>299,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 278,036,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	10,050.00														
大賣場	<u>25,014.84</u>														
總計：	<u><u>35,064.84</u></u>														

附註：

- (1) 根據桐廬縣人民政府於2008年5月8日發出的國有土地使用權證第TTGY(2008)0011057號，該物業地盤面積為16,600.00平方米的土地使用權已歸屬於桐廬大潤發商業有限公司，於2048年2月2日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證第TFQZCZ1002789號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約35,064.84平方米）已歸屬於桐廬大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 桐廬大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。桐廬大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 桐廬大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。桐廬大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。桐廬大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
19. 永康店 中國 浙江省 金華市 永康市 東城街道 九鈴東路3117號	<p>該物業由5層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約19,727.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約49,662.95平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,321.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>40,341.95</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>49,662.95</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於永康市九鈴東路，坐落永康市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，由2010年8月28日至2050年8月27日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,321.00	大賣場	<u>40,341.95</u>	總計：	<u><u>49,662.95</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,249.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,277,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 424,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 394,272,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,321.00										
大賣場	<u>40,341.95</u>										
總計：	<u><u>49,662.95</u></u>										

附註：

- (1) 根據永康市人民政府於2014年8月1日發出的國有土地使用權證第YGY (2014)8722號，該物業地盤面積為19,727.00平方米的土地使用權已歸屬於永康泰潤商業有限公司，於2050年8月27日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據於2014年1月13日的房屋所有權證第00028575號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約49,662.95平方米）已歸屬於永康泰潤商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 永康泰潤商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。永康泰潤商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 永康泰潤商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。永康泰潤商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。永康泰潤商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情											
20. 平湖店 中國 浙江省 嘉興市 平湖市 當湖街道 新華中路519號	<p>該物業由4層高商業大樓連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約7,287.84平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約23,650.41平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,982.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">18,668.41</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>23,650.41</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於平湖市新華中路，坐落平湖市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年10月22日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,982.00	大賣場	18,668.41	總計：	<u>23,650.41</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,709.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣944,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 286,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 265,948,000元)</p>		
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	4,982.00												
大賣場	18,668.41												
總計：	<u>23,650.41</u>												

附註：

- (1) 根據平湖市人民政府於2009年3月6日發出的3份國有土地使用權證PHGY (2009)第00968及00970號，該物業總地盤面積為7,287.84平方米的土地使用權已授予平湖大潤發商業有限公司，於2046年10月22日屆滿，作商業用途。

證書號碼	發出日期	建築面積 (平方米)
PHGY(2009)第00968號	2009年3月6日	6,262.33
PHGY(2009)第00970號	2009年3月6日	120.91
PHGY(2009)第01655號	2009年4月16日	904.60
	總計	7,287.84

- (2) 根據於2009年3月5日的2份房屋所有權證第092853及092854號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約23,650.41平方米）已歸屬於平湖大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作非住宅用途。

證書號碼	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
第092853號	2009年3月5日	1樓	447.99
第092854號	2009年3月5日	1樓	23,202.42
	總計		23,650.41

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 平湖大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。平湖大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 平湖大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。平湖大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。平湖大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
21. 嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 秀洲區 中山西路1001號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約18,988.40平方米的土地上。</p> <p>該物業於2000年完成，總建築面積約12,331.14平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,400.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>10,931.14</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>12,331.14</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於嘉興市秀洲區中山路，坐落嘉興市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業及辦公室用途的土地使用權，於2050年8月7日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,400.00	大賣場	<u>10,931.14</u>	總計：	<u><u>12,331.14</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約471.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣230,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 134,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 124,605,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,400.00										
大賣場	<u>10,931.14</u>										
總計：	<u><u>12,331.14</u></u>										

附註：

- (1) 根據嘉興市政府於2001年10月8日發出的國有土地使用權證JTGY (2001)第73312號，該物業總地盤面積為18,988.40平方米的土地使用權已授予嘉興市秀洲新區商業有限責任公司，於2050年8月7日屆滿，作為商業及辦公室用途。
- (2) 根據2006年11月23日的房屋所有權證第JFQZHZ00194823號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約12,331.14平方米）已歸屬於嘉興市秀洲新區商業有限責任公司（貴公司100%間接附屬公司），作為綜合用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 嘉興市秀洲新區商業有限責任公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。嘉興市秀洲新區商業有限責任公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 嘉興市秀洲新區商業有限責任公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。嘉興市秀洲新區商業有限責任公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。嘉興市秀洲新區商業有限責任公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情										
22. 春申店 中國 上海市 閔行區 春申路2801號 1-3層	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約100,307.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2005年完成，總建築面積約23,351.39平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,458.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18,893.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">23,351.39</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市閔行區春申路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供住宅用途的土地使用權，於2070年9月25日屆滿，為期70年。(請參見下文附註2)。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,458.00	大賣場	18,893.39	總計：	23,351.39	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,994.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,172,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 531,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 493,770,000元)</p>	
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	4,458.00											
大賣場	18,893.39											
總計：	23,351.39											

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於2013年2月4日發出的上海市房地產所有權證第HFDZ (2013)005642號，該物業地盤面積約為100,307平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為23,351.39平方米的房屋所有權已歸屬於昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司（貴公司100%間接附屬公司），於2070年9月25日屆滿，作為住宅用途。

吾等注意到，上海市房地產所有權證許可的土地用途為供住宅用，而上海市房地產所有權證確認的房屋用途為供商業用。根據貴公司指示，吾等假設該物業已獲批准作商業房屋用途，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

- (2) 根據中國法律意見：

(i) 昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及

(ii) 昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

(iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。

- (3) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

	物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
23.	楊浦店 中國 上海市 楊浦區 黃興路1618號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約33,334.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於1999年完成，總建築面積約41,826.39平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,002.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">32,824.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">41,826.39</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市楊浦區黃興路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自1998年11月25日起至2038年11月24日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,002.00	大賣場	32,824.39	總計：	41,826.39	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,303.50平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,717,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 932,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 866,655,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	9,002.00											
大賣場	32,824.39											
總計：	41,826.39											

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於2010年4月12日發出的上海市房地產所有權證第HFDYZ (2010)007842號，該物業地盤面積約為33,334平方米的土地使用權及該物業總建築面積約41,826.39平方米的房屋所有權已歸屬於上海大潤發有限公司（貴公司100%間接附屬公司），自1998年11月25日起至2038年11月24日止，為期40年，作為商業用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海大潤發有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海大潤發有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 上海大潤發有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海大潤發有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海大潤發有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情											
24. 奉賢店 中國 上海市 奉賢區 南亭公路601號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約14,399.80平方米的土地上。</p> <p>該物業於2007年完成，總建築面積約33,148.11平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,316.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>26,832.11</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>33,148.11</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市奉賢區南亭公路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2005年9月15日起至2045年9月14日止，為期40年。</p>		概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,316.00	大賣場	<u>26,832.11</u>	總計：	<u><u>33,148.11</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,331.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣796,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 327,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 304,073,000元)</p>		
	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	6,316.00												
大賣場	<u>26,832.11</u>												
總計：	<u><u>33,148.11</u></u>												

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於2008年11月19日發出的上海市房地產所有權證第HFDFZ (2008)014467號，該物業地盤面積約為14,399.80平方米的土地使用權及該物業總建築面積約33,148.11平方米的房屋所有權已歸屬於上海積績商貿有限公司（貴公司100%間接附屬公司），自2005年9月15日起至2045年9月14日止，為期40年，作為商業用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海積績商貿有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海積績商貿有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 上海積績商貿有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海積績商貿有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海積績商貿有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
25. 閘北店 中國 上海市 靜安區 共和新路3318號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約31,797.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於1998年完成，總建築面積約26,195.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,241.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>20,954.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>26,195.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市靜安區共和新路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自1997年10月20日起至2037年10月19日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,241.00	大賣場	<u>20,954.00</u>	總計：	<u><u>26,195.00</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,928.50平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,045,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>416,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 386,833,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,241.00										
大賣場	<u>20,954.00</u>										
總計：	<u><u>26,195.00</u></u>										

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局於1999年1月14日發出的上海市房地產所有權證第HFDSZ (1999)000195號，該物業地盤面積約為31,797.00平方米的土地使用權及該物業總建築面積約26,195.00平方米的房屋所有權已歸屬於上海大潤發有限公司（貴公司100%間接附屬公司），自1997年10月20日起至2037年10月19日止，為期40年，作為商業用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海大潤發有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海大潤發有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 上海大潤發有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海大潤發有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海大潤發有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值									
26. 華漕店 中國 上海市 閔行區 繁興路399弄2號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊總地盤面積約28,525平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約32,429.73平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,854.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>24,575.73</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>32,429.73</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市閔行區繁興路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供住宅用途的土地使用權，自2011年5月25日起至2073年9月9日止。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,854.00	大賣場	<u>24,575.73</u>	總計：	<u><u>32,429.73</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,486.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,324,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 594,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 552,353,000元)</p>	
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	7,854.00											
大賣場	<u>24,575.73</u>											
總計：	<u><u>32,429.73</u></u>											

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於2011年7月5日發出的上海市房地產所有權證第HFDMZ (2011)025835號，該物業地盤面積約為28,525平方米的土地使用權及該物業總建築面積約32,429.73平方米的房屋所有權已歸屬於上海閔行華漕大潤發商貿有限公司（貴公司100%間接附屬公司），自2011年5月25日起至2073年9月9日止，作為住宅用途。

吾等注意到，上海市房地產所有權證許可的土地用途為供住宅用，而上海市房地產所有權證確認的房屋用途為供商業用。根據 貴公司指示，吾等假設該物業已獲批准作商業房屋用途，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

- (2) 根據中國法律意見：

(i) 上海閔行華漕大潤發商貿有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海閔行華漕大潤發商貿有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及

(ii) 上海閔行華漕大潤發商貿有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海閔行華漕大潤發商貿有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海閔行華漕大潤發商貿有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

(iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。

- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
27. 東環店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 東環路1500號	<p>該物業由4層高裙樓組成，並建設於一塊地盤面積約23,743.42平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約27,141.83平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,110.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>18,031.83</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>27,141.83</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蘇州市蘇州工業園區東環路，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供其他商服用途的土地使用權，於2046年12月11日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,110.00	大賣場	<u>18,031.83</u>	總計：	<u><u>27,141.83</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,915.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,269,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 343,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 318,951,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,110.00										
大賣場	<u>18,031.83</u>										
總計：	<u><u>27,141.83</u></u>										

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為23,743.42平方米的土地使用權已歸屬於蘇州潤華置業有限公司，於2046年12月11日屆滿，作為其他商服用途，詳情如下：

證書號碼	發出日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第SGYGY (2007)02116號	2007年4月18日	其他商服	2046年12月11日	18,065.91
第SGYGY (2011)19562號	2011年5月25日	其他商服	2046年12月11日	<u>5,677.51</u>
總計：				23,743.42

- (2) 根據房屋所有權證第SFQZYQZD00378067號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約27,141.83平方米）已歸屬於蘇州潤華置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 蘇州潤華置業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州潤華置業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 蘇州潤華置業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州潤華置業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。蘇州潤華置業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值																		
28. 蘇州配送中心 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 青華路9號	<p>該物業由兩座配送中心組成，即第1配送中心及第2配送中心。第1配送中心由3幢大樓組成，並建設於一塊地盤面積約53,466.57平方米的土地上。</p> <p>第1配送中心於2005年完成，總建築面積約48,780.93平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉儲</td> <td style="text-align: right;">48,174.25</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td style="text-align: right;">261.37</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">345.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">48,780.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市高新區青華路，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉儲用途。</p> <p>第1配送中心持有可供工業用途的土地使用權，於2054年8月22日屆滿，為期50年。第2配送中心總地盤面積約為49,857.00平方米。</p> <p>第2配送中心於2010年完成，總建築面積約47,477.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉儲</td> <td style="text-align: right;">44,710.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2,767.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">47,477.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市高新區青華路，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉儲用途。</p> <p>第2配送中心持有可供工業用途的土地使用權，分別於2060年3月18日及2058年12月15日屆滿，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	倉儲	48,174.25	警衛室	261.37	配套設施	345.31	總計：	48,780.93	部分	概約總建築面積 (平方米)	倉儲	44,710.00	配套設施	2,767.00	總計：	47,477.00	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作配送中心。</p>	<p>人民幣 379,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 352,427,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)																				
倉儲	48,174.25																				
警衛室	261.37																				
配套設施	345.31																				
總計：	48,780.93																				
部分	概約總建築面積 (平方米)																				
倉儲	44,710.00																				
配套設施	2,767.00																				
總計：	47,477.00																				

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府發出的4份國有土地使用權證SXGY第(2004)4957號、SXGY第(2010)017219號、SXGY第(2010)017220號及SXGY第(2009)002390號，該物業地盤面積為103,323.57平方米的國有土地使用權已歸屬於蘇州康誠倉儲有限公司，作為工業用途，詳情如下：

名稱	證書號碼	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	發出日期
第1中心	4957	53,466.57	2054年8月22日	2004年11月9日
第2中心	7219	6,617.00	2060年3月18日	2010年6月10日
第2中心	7220	16,582.60	2060年3月18日	2010年6月10日
第2中心	2390	26,657.40	2058年12月15日	2009年3月18日
總計：		103,323.57		

- (2) 根據房屋所有權證SFQZXQZ第00040151號，第1配送中心之房屋所有權（包括總建築面積約48,780.93平方米）已歸屬於蘇州康誠倉儲有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

- (3) 根據於2010年9月8日發出的建築工程竣工驗收報告，第2配送中心包括總建築面積約47,477.00平方米。

吾等注意到，該物業第2配送中心47,477.00平方米尚未取得房屋所有權證。於吾等估值過程中，吾等已假設房地產所有權證將會核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州康誠倉儲有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司、蘇州康誠倉儲有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及

(ii) 房屋所有權申請的部分文件仍在編製及蒐集中，該申請仍在進行中。

- (5) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2013年12月20日之買賣協議。延遲收到房屋所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房屋所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房屋所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房屋所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。

- (6) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有（部分）
建築工程竣工驗收報告	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
29. 何山店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1823號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約19,025.80平方米的土地上。</p> <p>該物業於2004年完成，總建築面積約20,676.07平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 70%;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,783.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>16,893.07</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>20,676.07</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蘇州市高新區濱河路，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年10月22日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,783.00	大賣場	<u>16,893.07</u>	總計：	<u><u>20,676.07</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,905.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣682,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 281,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 261,298,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	3,783.00										
大賣場	<u>16,893.07</u>										
總計：	<u><u>20,676.07</u></u>										

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府於2004年10月12日發出的國有土地使用權證SXGY第(2004)4645號，該物業地盤面積為19,025.80平方米的土地使用權已歸屬於蘇州東發商業房地產有限公司，於2042年10月22日屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證第FQZXQZD00031162號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約20,676.07平方米）已歸屬於蘇州東發商業房地產有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州東發商業房地產有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州東發商業房地產有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 蘇州東發商業房地產有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州東發商業房地產有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。蘇州東發商業房地產有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值									
30. 千燈店 中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 尚書路8號	<p>該物業由4層高裙樓組成，並建設於一塊地盤面積33,333.30平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約57,561.91平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">13,920.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>43,641.91</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>57,561.91</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於昆山市千燈鎮尚書路，坐落昆山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商服用途的土地使用權，於2049年12月8日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	13,920.00	大賣場	<u>43,641.91</u>	總計：	<u><u>57,561.91</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,936.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,203,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 444,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 412,870,000元)</p>	
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	13,920.00											
大賣場	<u>43,641.91</u>											
總計：	<u><u>57,561.91</u></u>											

附註：

- (1) 根據日期為2010年4月19日的國有土地使用權證第KGY (2010)12010118058號，該物業地盤面積為33,333.30平方米的土地使用權已歸屬於昆山千燈潤平商業有限公司，於2049年12月8日屆滿，作為商服用途。
- (2) 根據於2012年5月25日的房屋所有權證第KFQZQDZD181034030號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約57,561.91平方米）已歸屬於昆山千燈潤平商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 昆山千燈潤平商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山千燈潤平商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 昆山千燈潤平商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山千燈潤平商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山千燈潤平商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

	物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
31.	大豐店 中國 鹽城市 大豐市 幸福東大街7號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約18,684.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積約30,912.57平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">部分</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">商店街</td> <td style="text-align: right;">4,000.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,912.57</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,912.57</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於大豐市幸福東大街，坐落大豐市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2050年1月13日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,000.00	大賣場	26,912.57	總計：	<u>30,912.57</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,708.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣459,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 215,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 199,926,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	4,000.00											
大賣場	26,912.57											
總計：	<u>30,912.57</u>											

附註：

- (1) 根據大豐市人民政府於2010年3月26日發出的國有土地使用權證DT (00) GY第(2010)068號，該物業地盤面積約為18,684.00平方米的土地使用權已授予大豐潤泰商業有限公司，於2050年1月13日屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據於2011年6月13日的房屋所有權證第DFQZDZZD201104892號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約30,912.57平方米）已歸屬於大豐潤泰商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 大豐潤泰商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。大豐潤泰商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 大豐潤泰商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。大豐潤泰商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。大豐潤泰商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值															
物業	概況和年期	佔用詳情																
32. 建湖店 中國 鹽城市 建湖縣 向陽西路128號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約17,790平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積約26,278平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">3,160.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,118.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px; border-top: 3px double black;">26,278.00</td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於鹽城市建湖縣向陽西路，坐落鹽城市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2009年4月21日起至2049年4月20日止，為期40年。</p>		概約總建築面積			(平方米)		商店街	3,160.00		大賣場	23,118.00		總計：	26,278.00		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,147.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣335,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 182,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 169,239,000元)</p>
	概約總建築面積																	
	(平方米)																	
商店街	3,160.00																	
大賣場	23,118.00																	
總計：	26,278.00																	

附註：

- (1) 根據2份建湖縣人民政府於2009年5月22日發出的國有土地使用權證JGY第(2009)5791號及第(2009)5792號，該物業總地盤面積17,790平方米的土地使用權已歸屬於鹽城嘉潤投資管理有限公司，於2049年4月20日屆滿，作為商業用途，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)
5791	11,562
5792	6,228
總計	17,790

- (2) 根據5份房屋所有權證第46205號至第46209號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約26,278平方米）已歸屬於鹽城嘉潤發投資管理有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層
46205	2,375.73	4
46206	10,014.64	1
46207	11,097.16	2
46208	1,727.98	3
46209	664.19	1
	398.30	1
總計	26,278.00	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 鹽城嘉潤發投資管理有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。鹽城嘉潤發投資管理有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 鹽城嘉潤發投資管理有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。鹽城嘉潤發投資管理有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。鹽城嘉潤發投資管理有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情											
33. 張家港店 中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 南京路	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約28,648.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約36,516.65平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">4,578.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,938.65</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u>36,516.65</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於張家港市塘橋鎮南京路，坐落張家港市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>據 貴公司告知，該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2045年6月29日及2049年9月8日屆滿。</p>		概約總建築面積		(平方米)	商店街	4,578.00	大賣場	31,938.65	總計：	<u>36,516.65</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,706.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣382,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 277,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 257,579,000元)</p>
	概約總建築面積												
	(平方米)												
商店街	4,578.00												
大賣場	31,938.65												
總計：	<u>36,516.65</u>												

附註：

- (1) 根據2份張家港市人民政府於2012年12月24日發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積約為28,648.00平方米的土地使用權已分別歸屬於張家港大潤發商業有限公司，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
第ZGYZD (2012)0090487號	17,314.90	商業	2045年6月29日
第ZGYZD (2012)0090488號	<u>11,333.10</u>	商業	2049年9月8日
總計	28,648.00		

- (2) 根據2份張家港市房產交易權證登記中心於2012年12月14日發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於張家港大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	建築面積 (平方米)	發出日期
第ZFQZTZD (2011)0000254025號	12,634.83	2013年6月8日
第ZFQZTZD (2011)0000254026號	<u>23,881.82</u>	2013年6月8日
總計	36,516.65	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 張家港大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。張家港大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 張家港大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。張家港大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。張家港大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值													
34. 常熟店 中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 琴湖路168號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約14,226.0平方米的土地上。</p> <p>該物業於2007年完成，總建築面積約30,956.08平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,105.55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">21,850.83</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">30,956.08</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於常熟市琴湖路，坐落常熟市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2006年11月14日起至2046年11月13日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	9,105.55		大賣場	21,850.83		總計：	30,956.08		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,828.00平方米的部分(商店街)已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣1,475,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 377,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 350,567,000元)</p>	
部分	概約總建築面積 (平方米)															
商店街	9,105.55															
大賣場	21,850.83															
總計：	30,956.08															

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月6日的國有土地使用權證第CGY (2011)17152號，該物業地盤面積約為14,226平方米的土地使用權已授予常熟大潤發超市有限公司，作為商業用途，於2046年11月13日屆滿。
- (2) 根據常熟市房產管理局發出的房屋所有權證第SFQZYSZD 11025945號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約30,956.08平方米）已歸屬於常熟大潤發超市有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 常熟大潤發超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。常熟大潤發超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 常熟大潤發超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。常熟大潤發超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。常熟大潤發超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
 - (iii) 該物業抵押予中國商業銀行上海虹橋開發區支行，並已進行抵押登記手續。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
35. 通州店 中國 江蘇省 通州市 金沙鎮 建設路18號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約9,549.6平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約35,034.05平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,652.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,382.05</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>35,034.05</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於通州市金沙鎮建設路，坐落通州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2046年12月31日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,652.00	大賣場	26,382.05	總計：	<u>35,034.05</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,787.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣835,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 303,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 281,756,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	8,652.00										
大賣場	26,382.05										
總計：	<u>35,034.05</u>										

附註：

- (1) 根據南通市人民政府於2012年5月6日發出的國有土地使用權證第TZGY (2012)020249號，該物業地盤面積約為9,549.60平方米的土地使用權已授予南通通州潤泰商業有限公司，作為商業用途，於2046年12月31日屆滿。
- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約35,034.05平方米）已歸屬於南通通州潤泰商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	發出日期
1222602B	6,391.72	2012年5月14日
1212595B	28,642.33	2012年5月11日
總計	35,034.05	

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 南通通州潤泰商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南通通州潤泰商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 南通通州潤泰商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南通通州潤泰商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。南通通州潤泰商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情											
36. 淮安店 中國 江蘇省 淮安市 淮陰區 承德北路以東、 黃河路以北	<p>該物業由5層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約28,681.18平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約69,997.98平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,675.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>61,322.98</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>69,997.98</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於淮安市淮陰區承德北路，坐落淮安市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年8月30日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,675.00	大賣場	<u>61,322.98</u>	總計：	<u><u>69,997.98</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約8,675.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣941,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 519,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 482,611,000元)</p>		
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	8,675.00												
大賣場	<u>61,322.98</u>												
總計：	<u><u>69,997.98</u></u>												

附註：

- (1) 根據淮安市人民政府於2012年12月10日發出的國有土地使用權證第(2012)571號，該物業地盤面積約為28,681.18平方米的土地使用權已授予淮安潤懷商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年8月30日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證第B201425671號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約69,997.98平方米）已歸屬於淮安潤懷商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 淮安潤懷商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。淮安潤懷商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 淮安潤懷商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。淮安潤懷商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。淮安潤懷商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值									
37.	<p>馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北東路518號</p>	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約16,643.22平方米的土地上。</p> <p>該物業於2003年完成，總建築面積約24,100.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,595.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>20,505.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>24,100.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於馬鞍山市花山區湖北路，坐落馬鞍山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年4月屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,595.00	大賣場	<u>20,505.00</u>	總計：	<u><u>24,100.00</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,192.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣452,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 223,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 207,365,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	3,595.00											
大賣場	<u>20,505.00</u>											
總計：	<u><u>24,100.00</u></u>											

附註：

- (1) 根據馬鞍山市人民政府於2003年1月發出的國有土地使用權證第MGY (2003)13431號，該物業地盤面積約為16,643.22平方米的土地使用權已歸屬於青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司，作為商業用途，於2042年4月屆滿。
- (2) 根據於2003年1月27日的房屋所有權證第MFDQHSQZD 2003000976號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約24,100.00平方米）已歸屬於青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。青島潤泰事業有限公司馬鞍山分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情											
38. 晉江店 中國 福建省 泉州市 晉江市 青陽街道 湖光西路	<p>該物業由住宅大樓裙樓的部分組成，並建設於一塊地盤面積約35,340.4平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，總建築面積約46,106.22平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">4,387.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,719.22</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u>46,106.22</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於晉江市青陽街道湖光西路，坐落晉江市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業及住宅用途的土地使用權，於2077年12月7日屆滿，為期70年。</p>		概約總建築面積		(平方米)	商店街	4,387.00	大賣場	41,719.22	總計：	<u>46,106.22</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,006.50平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣506,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 204,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 189,697,000元)</p>
	概約總建築面積												
	(平方米)												
商店街	4,387.00												
大賣場	41,719.22												
總計：	<u>46,106.22</u>												

附註：

- (1) 根據晉江市人民政府於2008年3月17日發出的國有土地使用權證第JGY (2008)00220號，該物業地盤面積約為35,340.40平方米的土地使用權已歸屬於泉州百凱房地產開發有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業及住宅用途，於2077年12月7日屆滿。
- (2) 根據4份於2016年4月15日的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積46,106.22平方米）已歸屬於晉江潤德商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
750244	25,019.93	地下1樓	商業
750247	1,976.96	地下2樓	商業
750246	14,460.59	地下2樓	停車場及其他
750245	4,648.74	地下1樓	停車場
總計	46,106.22		

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 該地塊乃向第三方收購，由於政府原因，目前土地使用權的土地使用權登記仍未變更。晉江潤德商業有限公司將申請房地產業權證，且無法釐定取得房地產業權證的時間。
- (ii) 晉江潤德商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。晉江潤德商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。晉江潤德商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
39. 漳州店 中國 福建省 漳州市 薌城區 新華北路56號	<p>該物業由商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約6,710.48平方米的土地上。</p> <p>該物業於2010年完成，由一幢4層高商業大樓第1層至第4層部分及1層地庫組成，總建築面積約25,602.75平方米。</p> <p>該物業的計劃總建築面積如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,550.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>19,052.75</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>25,602.75</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於漳州市薌城區新華北路，坐落漳州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商服用途的土地使用權，於2043年5月29日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,550.00	大賣場	<u>19,052.75</u>	總計：	<u><u>25,602.75</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,583.60平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,096,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 232,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 215,734,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,550.00										
大賣場	<u>19,052.75</u>										
總計：	<u><u>25,602.75</u></u>										

附註：

- (1) 根據漳州市人民政府於2013年5月9日發出的國有土地使用權證第(2013)141999號，該物業地盤面積約為6,710.48平方米的土地使用權已歸屬於漳州大潤發商業有限公司，作為商服用途，於2043年5月29日屆滿，為期40年。
- (2) 根據於2011年1月17日的房屋所有權證第01106714號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約25,602.75平方米）已歸屬於漳州大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 漳州大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。漳州大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 漳州大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。漳州大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。漳州大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
40. 都江堰店 中國 四川省 成都市 都江堰市 蓮花南路1號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約15,406.95平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約18,280.96平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 30%;">概約總建築面積 (平方米)</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,718.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>15,562.96</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>18,280.96</u></u></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於都江堰市蓮花南路，坐落都江堰市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2006年5月26日起至2046年5月25日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	2,718.00		大賣場	<u>15,562.96</u>		總計：	<u><u>18,280.96</u></u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,300.00平方米的部分(商店街)已根據多個年期及按總月租金約人民幣238,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 151,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 140,413,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	2,718.00														
大賣場	<u>15,562.96</u>														
總計：	<u><u>18,280.96</u></u>														

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月19日的國有土地使用權證第DGY (2011)8412號，該物業地盤面積15,406.95平方米的土地使用權已授予成都新蓮花置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，年期自2006年5月26日起至2046年5月25日止。
- (2) 根據都江堰市規劃管理局於2008年4月28日發出的建設用地規劃許可證第DZ51018120082006號，該物業（包括地盤面積約32,712.90平方米）之建設用地乃遵守城市規劃規定。
- (3) 根據都江堰市規劃管理局於2009年3月發出的建設工程規劃許可證第JZ 510111200931010號，該物業（包括總建築面積地上97,371.80平方米及地下21,220.00平方米）之建設工程乃遵守建設工程規定並已獲批准。
- (4) 根據都江堰市城鄉建設局於2009年8月3日發出的建築工程施工許可證第510101200907310301號，該物業（包括總建築面積118,591.80平方米）之建築工程施工已獲批准。

據 貴公司告知，該物業總建築面積18,280.96平方米已計入上述業權文件。於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將會核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

* 根據成都新蓮花置業有限公司及成都幸福大潤發商貿有限公司（承授人）訂立該物業的買賣協議。

- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 成都幸福大潤發商貿有限公司已向該物業之開發商購買該物業，並已向該開發商支付並繳足相關物業買賣協議下之代價。該開發商已取得以其名義發出的國有土地權證，而成都幸福大潤發商貿有限公司尚未取得以其名義發出的更新後國有土地權證。
 - (ii) 取得房地產所有權證的程序仍在進行中，於正常情況下，預期將於本報告日期的2個月內完成。倘發生突發事件或相關房地產登記當局提出任何進一步要求，上述時間可能延遲。
- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2011年10月17日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。

(7) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產所有權證	無

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值											
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣											
41. 眉山店 中國 四川省 眉山市 東坡區 環湖東路二段100 號	<p>該物業由3層高的商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約19,314.93平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約17,286.50平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,526.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">10,760.50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>17,286.50</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於眉山市環湖路東，坐落眉山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2010年3月30日起至2050年3月31日止，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	6,526.00		大賣場	10,760.50		總計：	<u>17,286.50</u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,650.00平方米的部分(商店街)已根據多個年期及按總月租金約人民幣533,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>159,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 147,852,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	6,526.00														
大賣場	10,760.50														
總計：	<u>17,286.50</u>														

附註：

- (1) 根據日期為2010年3月18日的第MSGY (2010)03959號國有土地使用權證，該物業地盤面積19,314.93平方米的土地使用權已授予眉山大潤發商業有限公司，作為商業用途，由2010年3月30日至2050年3月31日止。
- (2) 根據於2013年1月10日的房屋所有權證第0158828號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積36,574.95平方米）已授予眉山大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作商業、停車場及廁所用途。

據 貴公司告知，該物業總建築面積17,286.50平方米已計入上述業權文件。

- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 眉山大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。眉山大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 眉山大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。眉山大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。眉山大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
42. 江漢店 中國 湖北省 武漢市 江漢區 江漢路257號	<p>該物業由4層高裙樓組成，並建設於一塊地盤面積15,619.01平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約42,684.66平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 30%;">概約總建築面積 (平方米)</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,944.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">32,740.66</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">42,684.66</td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於武漢市江漢區江漢路，坐落武漢市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2041年9月21日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	9,944.00		大賣場	32,740.66		總計：	42,684.66		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,517.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣2,198,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 569,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 529,106,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	9,944.00														
大賣場	32,740.66														
總計：	42,684.66														

附註：

- (1) 根據日期為2007年4月9日的第WGY (2007)238號國有土地使用權證，該物業地盤面積為15,619.01平方米的土地使用權已歸屬於武漢大潤發超市發展有限公司，作為商業用途，於2041年9月21日屆滿。
- (2) 根據武漢市房地產管理局於2006年12月6日發出的日期為2006年12月6日之房屋所有權證第WFQZJZD2006004760號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積42,684.66平方米）已歸屬於武漢大潤發超市發展有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 武漢大潤發超市發展有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。武漢大潤發超市發展有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 武漢大潤發超市發展有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。武漢大潤發超市發展有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。武漢大潤發超市發展有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
43. 西雙版納店 中國 雲南省 西雙版納傣族 自治州 景洪市 勐海路2號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約39,359.50平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約51,894.40平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,883.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">49,011.40</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>51,894.40</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於景洪市勐海路，坐落景洪城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">誠如 貴公司建議，吾等假設該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年8月30日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	2,883.00	大賣場	49,011.40	總計：	<u>51,894.40</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,883.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣497,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>491,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 456,575,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	2,883.00										
大賣場	49,011.40										
總計：	<u>51,894.40</u>										

附註：

- (1) 根據於2009年5月31日的第JGY (2009)0174號國有土地使用權證，該物業地盤面積為39,359.50平方米的土地使用權已歸屬於景洪浩宇房地產開發有限公司，作為住宅用途，於2078年8月30日屆滿。

吾等注意到上述國有土地使用權證中呈報之該物業之土地使用權乃獲批准作為住宅用途，於2078年8月30日屆滿。根據 貴集團提供之資料，吾等於估值中將目前用途作為商業用途，並假設該物業之土地使用權持作商業用途，於2048年8月30日屆滿，為期40年。

- (2) 根據6份景洪房屋土地管理局於2012年11月30日發出的房屋所有權證第JFQZJZ 00091441、00091442、00091443、00091444、00091445、00091446號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約51,894.00平方米）已歸屬於景洪大潤發商業有限公司（ 貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
00091441	33.60	1樓	商業
00091442	9,717.49	3樓	商業
00091443	9,901.12	2樓	商業
00091444	4,007.34	1樓	商業
00091445	25,302.29	地下1樓	停車場
00091446	2,932.56	4樓	商業
總計	51,894.40		

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 由於企業合夥的關係，景洪大潤發商業有限公司暫時無法申請國有土地使用權證，目前無法確定取得國有土地使用權證的時間。
- (ii) 景洪大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。景洪大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。景洪大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
44. 宿州店 中國 安徽省 宿州市 埇橋區 東昌路與順河路 交匯處	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約4,879.66平方米的土地上。據告知，該物業位於商業大樓地下1樓至3樓。</p> <p>據告知，該物業於2013年12月完成，總建築面積約32,882.34平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,000.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>29,882.34</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>32,882.34</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於宿州市埇橋區東昌路，坐落宿州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年4月屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,000.00	大賣場	<u>29,882.34</u>	總計：	<u><u>32,882.34</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面面積約1,231.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣136,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 194,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 180,398,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	3,000.00										
大賣場	<u>29,882.34</u>										
總計：	<u><u>32,882.34</u></u>										

附註：

- (1) 根據宿州市政府於2014年12月24日發出的SZGY (2014)第20143006號國有土地使用權證，該物業總地盤面積為4,879.66平方米的土地使用權已歸屬於宿州大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年4月屆滿。
- (2) 根據2份日期為2014年11月14日之房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約51,894.00平方米）已歸屬於宿州大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	用途
201419418	10,688.46	停車場
201419419	22,193.88	商業
總計	32,882.34	

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 宿州大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。宿州大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 宿州大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。宿州大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。宿州大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
45. 維揚店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 竹西路2號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約22,166.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約28,193.85平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 70%;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,400.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">18,793.85</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,193.85</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於揚州市邗江區竹西路，坐落揚州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年9月17日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,400.00	大賣場	18,793.85	總計：	<u>28,193.85</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,086.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣688,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 258,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 239,911,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	9,400.00										
大賣場	18,793.85										
總計：	<u>28,193.85</u>										

附註：

- (1) 根據揚州市人民政府於2013年9月17日發出的YHGY (2013)第98803號國有土地使用權證，該物業地盤面積約22,166.00平方米的土地使用權已授予揚州潤邗商業有限公司，作為商業用途，於2049年9月17日屆滿。
- (2) 根據2013年4月1日之房屋所有權證第YFQZWZD2013017585號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約28,193.85平方米）已歸屬於揚州潤邗商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 揚州潤邗商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。揚州潤邗商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 揚州潤邗商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。揚州潤邗商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。揚州潤邗商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
46. 海城店 中國 遼寧省 海城市 海州管理區 北順城路39-S14、 S15及S16號	<p>該物業由3層高商業大樓連同1層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約3,228.68平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約31,504.01平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,984.71</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">23,519.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">31,504.01</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於海城市海州管理區北順城路，坐落海城市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年11月26日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,984.71	大賣場	23,519.30	總計：	31,504.01	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,776.30平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣554,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 278,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 258,509,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	7,984.71										
大賣場	23,519.30										
總計：	31,504.01										

附註：

- (1) 根據4份海城市國土資源分局於2013年11月13日發出的國有土地使用權證，該物業總地盤面積約3,228.68平方米的土地使用權已分別歸屬於海城大潤發商業有限公司，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2013)Z0020	126.14	商業	2048年11月26日
(2013)Z0021	538.49	商業	2048年11月26日
(2013)Z0022	1,341.59	商業	2048年11月26日
(2013)Z0023	<u>1,222.46</u>	商業	2048年11月26日
總計	3,228.68		

- (2) 根據4份海城市房產管理處發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於海城大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	發出日期
201306060015	1,230.87	2013年6月8日
201306060024	5,254.37	2013年6月8日
201306060028	13,090.59	2013年6月9日
201306060034	<u>11,928.18</u>	2013年6月8日
總計	31,504.01	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 海城大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。海城大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 海城大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。海城大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。海城大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
47. 鐵西店 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 建設西路西5號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約12,362.86平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約39,038.38平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,627.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>34,411.38</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>39,038.38</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於瀋陽市鐵西區建設西路西，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年4月23日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,627.00	大賣場	<u>34,411.38</u>	總計：	<u><u>39,038.38</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,261.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣376,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 282,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 262,228,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	4,627.00										
大賣場	<u>34,411.38</u>										
總計：	<u><u>39,038.38</u></u>										

附註：

- (1) 根據鐵西區人民政府於2012年9月24日發出的國有土地使用權證，該物業地盤面積約12,362.86平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽千緣商會置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年4月23日屆滿，為期40年。
- (2) 吾等注意到總建築面積39,038.38平方米之該物業尚未取得房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (3) 根據購買合約，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約26,744.16平方米）已授予瀋陽潤平商業有限公司。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目前，取得房地產所有權證申請尚未提交予相關房地產登記當局，預期將於2018年1月提交申請，而於正常情況下，可於提交後的90個工作日內取得權證。
 - (ii) 該等房屋尚未完成竣工及驗收備案程序，目前無法釐定取得房屋所有權證的時間。
- (5) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2013年9月8日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (6) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房地產所有權證	無
購買合約	有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情											
48. 皇姑店 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 怒江西街1號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約20,031平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約44,390.40平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,400.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">36,990.40</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">44,390.40</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於瀋陽市皇姑區怒江西街，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供住宅及商業用途的土地使用權，於2053年1月4日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,400.00	大賣場	36,990.40	總計：	44,390.40	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,451.50平方米的部分已根據多個年期及固定總月租金約人民幣387,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 317,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 294,774,000元)</p>		
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	7,400.00												
大賣場	36,990.40												
總計：	44,390.40												

附註：

- (1) 根據瀋陽市政府發出的第SYGY (2013)0029號國有土地使用權證，該物業地盤面積約20,031平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽潤祥房地產開發有限公司，作為住宅及商業用途，於2053年1月24日屆滿，為期40年。
- (2) 根據瀋陽市房產局發出之房屋所有權證第60817224號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約29,382.40平方米）已歸屬於瀋陽潤良商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 吾等注意到該物業總建築面積15,008平方米尚未取得房地產所有權證。有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就該物業簽立具法律約束力之日期為2012年12月31日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目前，取得房地產所有權證申請尚未提交予相關房地產登記當局，預期將於2018年1月提交申請，而於正常情況下，可於提交後的90個工作日內取得權證。
 - (ii) 總建築面積15,008平方米之房屋所有權證申請尚未提交，其將於近期提交予相關房地產登記當局。
 - (iii) 瀋陽潤良商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋總建築面積29,382.40平方米之所有權。瀋陽潤良商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀋陽潤良商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (5) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有（部分）

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
49. 開原店 中國 遼寧省 鐵嶺市 開原市 哈大路188號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約10,277平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約44,172.97平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 70%;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,600</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">34,572.97</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">_____</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">44,172.97</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">_____</td> </tr> </table> <p>該物業位於開原市哈大路，坐落開原市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年4月12日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	9,600	大賣場	34,572.97		_____	總計：	44,172.97		_____	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,072.50平方米的部分已根據多個年期及按總固定月租金約人民幣280,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 218,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 202,715,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	9,600														
大賣場	34,572.97														

總計：	44,172.97														

附註：

- (1) 根據開原市政府發出的第KYG2014-072號國有土地使用權證，該物業地盤面積約10,277平方米的土地使用權已歸屬於開原大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2052年4月12日屆滿，為期40年。
- (2) 根據開原市房產局發出的房屋所有權證第20140911173號及第20140911174號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約44,172.97平方米）已歸屬於開原大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 開原大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。開原大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 開原大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。開原大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。開原大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
50. 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運大街105號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約6,569.39平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約31,037.25平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,200</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>25,837.25</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>31,037.25</u></u></td> </tr> </table> <p>該物業位於遼陽市白塔區新運大街，坐落遼陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年3月25日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,200	大賣場	<u>25,837.25</u>	總計：	<u><u>31,037.25</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,684.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣384,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 280,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 260,368,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,200										
大賣場	<u>25,837.25</u>										
總計：	<u><u>31,037.25</u></u>										

附註：

- (1) 根據遼陽市國土資源局白塔分局於2015年12月23日發出的第(2015)1020000352號國有土地使用權證，該物業地盤面積約6,569.39平方米的土地使用權已歸屬於遼陽大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2052年3月25日屆滿，為期40年。
- (2) 根據遼陽市房地產市場管理處發出的房屋所有權證第00431674號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約31,037.25平方米）已歸屬於遼陽大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 遼陽大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。遼陽大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 遼陽大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。遼陽大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。遼陽大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
51. 阜新店 中國 遼寧省 阜新市 細河區 中華路63號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約13,249.75平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約27,365.09平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,946.36</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>20,418.73</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>27,365.09</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於阜新市細河區中華路，坐落阜新市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2051年12月30日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,946.36	大賣場	<u>20,418.73</u>	總計：	<u><u>27,365.09</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,832.50平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣396,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">187,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 173,889,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,946.36										
大賣場	<u>20,418.73</u>										
總計：	<u><u>27,365.09</u></u>										

附註：

- (1) 根據阜新市國土資源局於2015年3月25日發出的第(2015)0034號國有土地使用權證，該物業地盤面積約13,249.75平方米的土地使用權已歸屬於阜新大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2051年12月30日屆滿，為期40年。
- (2) 根據阜新房產管理局於2013年7月18日之房屋所有權證第2013027464號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約27,365.09平方米）已歸屬於阜新大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途：
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 阜新大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。阜新大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 阜新大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。阜新大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。阜新大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
52. 九江店 中國 江西省 九江市 潯陽區 九瑞大道53號	<p>該物業由1層裙樓及1層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約2,859.60平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約20,440.33平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,057.50</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>19,382.83</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>20,440.33</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於九江市潯陽區九瑞大道，坐落九江市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年5月24日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	1,057.50	大賣場	<u>19,382.83</u>	總計：	<u><u>20,440.33</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,057.50平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣216,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 160,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 148,782,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	1,057.50										
大賣場	<u>19,382.83</u>										
總計：	<u><u>20,440.33</u></u>										

附註：

- (1) 根據九江市人民政府發出的第(2013)0717號國有土地使用權證，該物業總地盤面積2,859.60平方米的土地使用權已歸屬於九江大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2049年5月24日屆滿，為期40年。
- (2) 根據房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約20,440.33平方米）已歸屬於九江大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 九江大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。九江大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 九江大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。九江大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。九江大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

	物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
53.	長白店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街201號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約21,021.60平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約25,619.03平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">部分</td> <td style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">商店街</td> <td style="text-align: right;">8,988.25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>16,630.78</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>25,619.03</u></u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於瀋陽市和平區南京南街，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2051年9月25日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,988.25	大賣場	<u>16,630.78</u>	總計：	<u><u>25,619.03</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,330.50平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣663,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 283,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 263,158,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	8,988.25											
大賣場	<u>16,630.78</u>											
總計：	<u><u>25,619.03</u></u>											

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於2012年3月15日發出的第(2012)0002號國有土地使用權證，該物業地盤面積約21,021.60平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽潤隆房地產開發有限公司，作為商業用途，於2051年9月25日屆滿。
- (2) 根據瀋陽房地產局發出的房屋所有權證第60663431號，瀋陽潤福商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）持有總建築面積25,619.03平方米之該物業。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 瀋陽潤福商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。瀋陽潤福商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 瀋陽潤福商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。瀋陽潤福商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀋陽潤福商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
54. 瀋陽配送中心 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 虎石台南大街 51及53號	<p>該物業由兩期組成。一期由1層倉庫組成，並建設於一塊地盤面積約147,949.00平方米的土地上，而二期由兩塊總地盤面積約77,409.00平方米之待發展地塊組成。</p> <p>該物業一期於2012年完成，總建築面積約62,245.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td style="text-align: right;">59,132.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,113.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">62,245.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於瀋陽市瀋北新區虎石台南大街，坐落瀋陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉庫用途。</p> <p>該物業一期持有可供工業用途的土地使用權，於2060年4月5日屆滿，為期50年。該物業二期持有可供倉庫用途的土地使用權，分別於2060年4月5日及2063年5月31日屆滿，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	倉庫	59,132.00	其他	3,113.00	總計：	62,245.00	<p>於估值日期，該物業第一部分由 貴集團佔用作為倉庫。而第二部分為待發展的空置土地。</p>	<p>人民幣 232,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 215,734,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
倉庫	59,132.00										
其他	3,113.00										
總計：	62,245.00										

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約225,358.00平方米的三塊土地已授予瀋陽大潤發倉儲有限公司：

合同號碼	用途 (平方米)	地盤面積	屆滿日期
2101132010A0039	倉庫	147,949.00	2060年4月5日
2101132010A0040	倉庫	71,795.00	2060年4月5日
2101132013A0010	倉庫	5,614.00	2063年5月31日
		<u>225,358.00</u>	

- (2) 根據瀋陽市人民政府於2014年9月5日發出的第(2014)089號國有土地使用權證，該物業一期之土地使用權（包括地盤面積約147,949平方米）已歸屬於瀋陽大潤發倉儲有限公司（貴公司100%間接附屬公司），持作工業用途，於2060年4月5日屆滿。

吾等注意到該物業二期尚未取得房地產所有權證。吾等假設房地產所有權證將核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。缺乏上述權證並不會影響吾等的估值，且符合相關估值準則。

- (3) 吾等注意到該物業一期總建築面積62,245平方米尚未取得房地產所有權證。吾等假設房地產所有權證將核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。缺乏上述許可證並不會影響吾等的估值，且符合相關估值準則。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 已取得由瀋陽大潤發倉儲有限公司收購作一期項目的部分地塊之房地產所有權證，而尚未取得由瀋陽大潤發倉儲有限公司收購的另一部分地塊（二期項目）之房地產所有權證。

(ii) 尚未取得由瀋陽大潤發倉儲有限公司收購的一期項目地塊的部分房屋之房地產所有權證。有關部分房屋的房地產所有權證申請仍在進行中。

- (5) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由貴公司悉數繳付，及貴公司已就該物業簽立具法律約束力之日期為2011年10月25日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此，貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。

- (6) 根據貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有（部分）
房地產所有權證	無

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值
55.	物業 廣州配送中心 中國 廣東省 廣州市 南沙區 珠江街 南江三路3號	<p>概況和年期</p> <p>該物業由1層倉庫組成，並建設於一塊地盤面積66,724.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約55,671.18平方米。</p> <p>該物業位於廣州市南沙區珠江街，坐落廣州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉庫用途。</p> <p>該物業持有可供倉庫用途的土地使用權，於2060年6月3日屆滿。</p>	<p>佔用詳情</p> <p>於估值日期，全部物業由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>人民幣 227,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 211,084,000元)</p>

附註：

- (1) 根據於2012年4月18日的第(2012)04100013號國有土地使用權證，該物業地盤面積66,724.00平方米的土地使用權已歸屬於廣州潤德發倉儲有限公司，作為倉庫用途，於2060年6月3日屆滿。
- (2) 根據廣州市房地產管理局於2012年6月29日發出的房屋所有權證第0450023191號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積55,671.18平方米）已歸屬於廣州潤德發倉儲有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣州潤德發倉儲有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。廣州潤德發倉儲有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 廣州潤德發倉儲有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。廣州潤德發倉儲有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。廣州潤德發倉儲有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

	物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值										
56.	上海總部 中國 上海市 靜安區 江場西路255號	<p>該物業由9層高辦公大樓組成，並建設於一塊地盤面積約4,921.60平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約16,277.90平方米，其中1,739.06平方米為地庫。詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">14,378.28</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td style="text-align: right;">160.05</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,739.06</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">16,277.39</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上海市靜安區江場西路，坐落上海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉庫用途。</p> <p>該物業持有可供倉庫用途的土地使用權，於2056年10月9日屆滿，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	辦公室	14,378.28	夾層	160.05	地庫	1,739.06	總計：	16,277.39	<p>於估值日期，該物業由 貴集團完全佔用作總部辦公室。</p>	<p>人民幣 217,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 201,785,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)													
辦公室	14,378.28													
夾層	160.05													
地庫	1,739.06													
總計：	16,277.39													

附註：

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海規劃及國土資源管理局於2009年1月20日發出的第HFDZZ(2009)000847號上海市房地產所有權證，該物業地盤面積約4,921.60平方米的土地使用權及該物業總建築面積約16,277.39平方米的房屋所有權已歸屬於上海大潤發有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為倉庫用途，於2056年10月9日屆滿。
- (2) 吾等注意到該地塊僅獲許可作為倉庫用途。然而，據 貴公司指示，吾等於估值中將目前用途計為辦公室。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海大潤發有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海大潤發有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 上海大潤發有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。上海大潤發有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。上海大潤發有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
57. 當塗店 中國 馬鞍山市 當塗縣 振興中路217號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約19,094.74平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約23,646.15平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,301.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>19,345.15</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>23,646.15</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於馬鞍山市當塗縣振興中路，坐落馬鞍山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年5月23日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	4,301.00	大賣場	<u>19,345.15</u>	總計：	<u><u>23,646.15</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,535.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣351,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 146,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 135,764,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	4,301.00										
大賣場	<u>19,345.15</u>										
總計：	<u><u>23,646.15</u></u>										

附註：

- (1) 根據3份當塗縣人民政府於2014年6月26日發出的DGY第(2014)1039號、DGY第(2014)1040號及DGY第(2014)1041號國有土地使用權證，該物業總地盤面積為19,094.74平方米的土地使用權已歸屬於昆山潤華商業有限公司當塗分公司，作為商業用途，於2047年5月23日屆滿，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)
1041	3,500.60
1040	6,813.18
1039	8,780.96
總計	19,094.74

- (2) 根據3份房屋所有權證第FDQZ2014ZD00001547號、第FDQZ2014ZD00001624號及第FDQZ2014ZD00001625號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約23,646.15平方米）已歸屬於昆山潤華商業有限公司當塗分公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	用途
00001547	10,114.94	商業
00001624	8,474.00	商業
	2,178.33	
00001625	2,878.88	商業
總計	23,646.15	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 昆山潤華商業有限公司當塗分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司當塗分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 昆山潤華商業有限公司當塗分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山潤華商業有限公司當塗分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山潤華商業有限公司當塗分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情											
58. 章丘店 中國 山東省 章丘市 山泉路	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約27,581平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成。根據貴公司所提供之資料，該物業總建築面積約30,260.82平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,787.52</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">12,820.53</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">5,652.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">30,260.82</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於章丘市山泉路，坐落章丘市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年9月7日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	11,787.52	大賣場	12,820.53	其他	5,652.77	總計：	30,260.82	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,795.40平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣592,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 185,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 172,029,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	11,787.52												
大賣場	12,820.53												
其他	5,652.77												
總計：	30,260.82												

附註：

- (1) 根據4份章丘市國土資源管理局發出房地產所有權證，該物業地盤面積約為27,581平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為30,260.82平方米的房屋所有權已歸屬於山東章丘大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
20160004077	8,049.06	1/6樓	商業
20160004078	9,133.99	2/6樓	商業
20160004076	9,147.19	3/6樓	商業
20160004075	<u>3,930.58</u>	4/6樓	商業
總計	30,260.82		

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 山東章丘大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。山東章丘大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 山東章丘大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。山東章丘大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。山東章丘大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證 有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
59. 濟源濟水店 中國 河南省 濟源市 濟水大街北、 建設銀行西側	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約23,515.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，總建築面積約36,284.20平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,400.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>30,884.20</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>36,284.20</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於濟源市濟水大街，坐落濟源市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2014年4月23日起至2054年4月22日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,400.00	大賣場	<u>30,884.20</u>	總計：	<u><u>36,284.20</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面面積約3,062.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣374,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>197,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 183,188,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,400.00										
大賣場	<u>30,884.20</u>										
總計：	<u><u>36,284.20</u></u>										

附註：

- (1) 吾等並未取得該物業之房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等已假設房地產所有權證將會核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

於估值過程中，吾等已假設該物業持作商業用途的土地使用權，於2054年4月22日屆滿，為期40年。

- (2) 根據濟源深商投商業置業有限公司（授予人）及康成投資（中國）有限公司（承授人）於2012年8月27日訂立之購買合約，濟源印象新城之商業大樓已預售予承授人，詳情如下：

- | | | | |
|-----|--------|---|-----------------|
| (a) | 地點 | : | 濟水大街北、建設銀行西側 |
| (b) | 地盤面積 | : | 23,515平方米 |
| (c) | 用途 | : | 商業 |
| (d) | 土地使用年期 | : | 40年，作為商業用途 |
| (e) | 總建築面積 | : | 36,418平方米 |
| (f) | 溢價 | : | 人民幣163,500,000元 |

吾等注意到該物業於前述購買合約的總建築面積為36,418平方米，該面積不同於由 貴公司所提供的總建築面積36,284.20平方米。誠如 貴公司指示，於估值過程中，吾等採用總建築面積36,284.20平方米，作為商業用途。

- (3) 根據 貴公司提供之資料， 貴公司名稱由康城投資（中國）有限公司變更為濟源大潤發商業有限公司；而國有土地使用權證及房屋所有權證仍於更新的過程中。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 目前，該房屋仍在建設中。竣工驗收備案程序將於竣工後開始，繼而將申請房地產所有權證。

- (5) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2012年8月27日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。

- (6) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	無
購買合約	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
60. 綏化店 中國 黑龍江省 綏化市 北林區 東直南路第二交 叉口	<p>該物業由3層高商業大樓連同1層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約14,746.16平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，總建築面積約40,938.44平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,048.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">34,890.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,938.44</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於綏化市北林區東直南路，坐落綏化市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持作商業用途的土地使用權，於2050年10月14日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	6,048.00	大賣場	34,890.44	總計：	<u>40,938.44</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,559.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣202,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 195,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 181,328,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	6,048.00										
大賣場	34,890.44										
總計：	<u>40,938.44</u>										

附註：

- (1) 根據2份綏化市人民政府於2014年4月30日發出的國有土地使用權證，該物業地盤面積為14,746.16平方米的土地使用權已歸屬於昆山潤華商業有限公司綏化分公司，作為商業用途，於2050年10月14日屆滿，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途
SGY (2014)第12565號	2,246.60	商業
SGY (2014)第12571號	<u>12,499.56</u>	商業
總計	14,746.16	

- (2) 根據2份綏化市人民政府於2014年4月16日發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約40,938.44平方米）已歸屬於昆山潤華商業有限公司綏化分公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	用途
SFQZCZ第229154號	28,438.88	商業
SFQZCZ第229155號	<u>12,499.56</u>	商業
總計	40,938.44	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 昆山潤華商業有限公司綏化分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司綏化分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 昆山潤華商業有限公司綏化分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山潤華商業有限公司綏化分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山潤華商業有限公司綏化分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
61. 北安店 中國 黑龍江省 北安市 和平區 上海路 財富中心 (大潤發商業廣場) 000133室	<p>該物業由3層高商業大樓連同1層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約13,116.71平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約44,765.75平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,618.03</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">33,147.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">44,765.75</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於北安市和平區上海路，坐落北安市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持作商業用途的土地使用權，於2051年8月7日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	11,618.03	大賣場	33,147.72	總計：	44,765.75	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,349.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣285,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 212,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 197,136,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	11,618.03										
大賣場	33,147.72										
總計：	44,765.75										

附註：

- (1) 根據北安市國土資源局於2014年5月4日發出的第(2014)114號國有土地使用權證，該物業地盤面積為13,116.71平方米的土地使用權已歸屬於北安潤泰商業有限公司，作為商業用途，於2051年8月7日屆滿。
- (2) 根據北安市房產管理局發出的房屋所有權證第s2014030169號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約44,765.75平方米）已歸屬於北安潤泰商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）：
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北安潤泰商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。北安潤泰商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 北安潤泰商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。北安潤泰商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。北安潤泰商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
62. 白城店 中國 吉林省 白城市 洮北區 新華西路3號	<p>該物業由3層高商業大樓及2層高地庫組成，並建設於一塊地盤面積約23,792.62平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，總建築面積約40,826.85平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,398.32</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">33,428.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,826.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於白城市洮北區新華西路，坐落白城市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年8月13日屆滿，為期40年，及可供倉庫用途的土地使用權，於2062年8月13日屆滿，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,398.32	大賣場	33,428.53	總計：	<u>40,826.85</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,066.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣297,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 202,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 187,837,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	7,398.32										
大賣場	33,428.53										
總計：	<u>40,826.85</u>										

附註：

- (1) 根據3份白城市國土資源局於2016年3月7日發出的國有土地使用權證，該物業地盤面積23,792.62平方米的土地使用權已歸屬於白城大潤發商業有限公司，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
0800056861	3,059.85	商業	2052年8月13日
0800056862	13,159.94	倉庫	2062年8月13日
0800056863	<u>7,572.83</u>	倉庫	2062年8月13日
總計	23,792.62		

據 貴公司所提供的資料，該物業的土地已計入上述業權文件。

- (2) 根據3份白城市房屋產權管理中心發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於白城大潤發商業有限公司（ 貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	發出日期
FQ16001216	25,174.95	2016年2月4日
FQ16001217	10,396.35	2016年2月4日
FQ16001218	<u>5,255.55</u>	2016年2月4日
總計	40,826.85	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 白城大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。白城大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 白城大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。白城大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。白城大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
63. 贛州店 中國 江西省 贛州市 章貢區 紅旗大道94號	<p>該物業由3層高商業大樓組成，包括地上1層及地下2層，並建設於一塊地盤面積約69,836.61平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約25,959.38平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,485.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,474.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,959.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於贛州市章貢區紅旗大道，坐落贛州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年3月19日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	2,485.00	大賣場	23,474.38	總計：	<u>25,959.38</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,476.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣467,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 160,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 148,782,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	2,485.00										
大賣場	23,474.38										
總計：	<u>25,959.38</u>										

附註：

- (1) 根據5份贛州市人民政府發出的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬於贛州大潤發商業有限公司，作商業用途，於2047年3月19日屆滿，為期40年。

證書號碼	地點	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)	分攤地盤面積 (平方米)
SF1618	紅旗大道94號國際時代廣場第5-8號樓地庫1層	商業	於2047年3月19日屆滿，為期40年	12,660.58	843.552
SF0816	紅旗大道94號國際時代廣場第1、2及25號樓地庫1層	商業	於2047年3月19日屆滿，為期40年	13,930.61	—
SF0820	紅旗大道94號國際時代廣場第1-2號樓1樓	商業	於2047年3月19日屆滿，為期40年	14,415.14	296.099
SF0822	紅旗大道94號國際時代廣場第2號樓1樓	商業	於2047年3月19日屆滿，為期40年	14,415.14	285.845
SF0829	紅旗大道94號國際時代廣場第1、2及25號樓地庫1層	商業	於2047年3月19日屆滿，為期40年	14,415.14	929.490
總計				69,836.61	2,354.986

- (2) 根據5份贛州市房地產管理局於2014年3月18日發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約25,959.38平方米）已歸屬於贛州大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	地點	用途	總建築面積 (平方米)
S00345348	贛州市紅旗大道94號國際時代廣場第5-8號樓地庫1層	超市	3,314.49
S00345345	贛州市紅旗大道94號國際時代廣場第2號樓1樓	商場	1,648.06
S00345344	贛州市紅旗大道94號國際時代廣場第1號樓1樓	商業	1,707.18
S00345346	贛州市紅旗大道94號國際時代廣場第1、2及25號樓地庫1層	超市	5,359.04
S00345347	贛州市紅旗大道94號國際時代廣場第1、2及25號樓地庫1層	商業	13,930.61
總計			25,959.38

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 贛州大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。贛州大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 贛州大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。贛州大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。贛州大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

(4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值									
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣									
64. 上虞店 中國 浙江省 上虞市 百官街道 市民大道559號	<p>該物業由2層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約4,110.55平方米的土地上。</p> <p>該物業於2007年完成，總建築面積約19,970.47平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,850.46</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">15,026.28</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,093.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">19,970.47</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於上虞市百官街道市民大道，坐落上虞市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2004年5月17日起至2044年5月16日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,850.46	大賣場	15,026.28	辦公室	1,093.73	總計：	19,970.47	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,530.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣489,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>186,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 172,959,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	3,850.46												
大賣場	15,026.28												
辦公室	1,093.73												
總計：	19,970.47												

附註：

- (1) 根據4份紹興市上虞區人民政府發出的國有土地使用權證，該物業總地盤總面積4,110.55平方米的土地使用權已歸屬於昆山潤華商業有限公司上虞分公司，作為商業用途，於2044年5月16日屆滿。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
SXSSYQGY(2015)01014	651.24	商業	2044年5月16日
SXSSYQGY(2015)01015	1,375.53	商業	2044年5月16日
SXSSYQGY(2015)00256	663.61	商業	2044年5月16日
SXSSYQGY(2015)01016	<u>1,420.17</u>	商業	2044年5月16日
總計	4,110.55		

- (2) 根據4份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積19,970.47平方米）已歸屬於昆山潤華商業有限公司上虞分公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
SXSSYQFQZBGJD00322380	3,163.93	4	商業
SXSSYQFQZBGJD00322248	6,682.82	4	商業
SXSSYQFQZBGJD00341145	3,224.04	4	商業
SXSSYQFQZBGJD00340918	<u>6,899.68</u>	4	商業
總計	19,970.47		

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 昆山潤華商業有限公司上虞分公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。昆山潤華商業有限公司上虞分公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 昆山潤華商業有限公司上虞分公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。昆山潤華商業有限公司上虞分公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。昆山潤華商業有限公司上虞分公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
65. 文登店 中國 山東省 威海市 文登區 昆崙路與衡山路 交叉口	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約9,684.0平方米的土地上。</p> <p>該物業於2011年完成，總建築面積約28,137.90平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,100.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,037.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,137.90</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於威海市文登區昆崙路，坐落威海市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2014年1月28日起至2049年9月22日止，為期35.7年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,100.00	大賣場	23,037.90	總計：	<u>28,137.90</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,053.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣343,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>171,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 159,011,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,100.00										
大賣場	23,037.90										
總計：	<u>28,137.90</u>										

附註：

- (1) 根據2份文登區人民政府於2015年5月25日發出的國有土地使用權證，該物業地盤面積9,684.0平方米的土地使用權已歸屬於文登大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2049年9月22日屆滿。

證書號碼	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
第20140014-11-123號	9,684.0	商業	2049年9月22日
第20140014-11-124號		商業	2049年9月22日
總計	9,684.0		

- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積28,137.90平方米）已歸屬於文登大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
第2015005041號	14,224.94	2樓	商業
第2015005042號	13,912.96	1樓	商業
總計	28,137.90		

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 文登大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。文登大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 文登大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。文登大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。文登大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值									
66. 瀏陽店 中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 石霜路	<p>該物業由6層高裙樓中的3層組成，並建設於一塊總地盤面積約5,167.46平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，總建築面積約37,598.96平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,567.43</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>30,031.53</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>37,598.96</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">該物業位於瀏陽市石霜路，坐落瀏陽市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年11月17日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,567.43	大賣場	<u>30,031.53</u>	總計：	<u><u>37,598.96</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,947.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣318,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 220,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 204,575,000元)</p>	
部分	概約總建築面積 (平方米)											
商店街	7,567.43											
大賣場	<u>30,031.53</u>											
總計：	<u><u>37,598.96</u></u>											

附註：

- (1) 根據第瀏國用2015第17116號國有土地使用權證，該物業地盤面積5,167.46平方米的土地使用權已歸屬於瀏陽市大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2053年11月17日屆滿。
- (2) 根據4份瀏陽市房屋權屬登記管理中心於2015年10月16日發出的房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積37,598.96平方米）已歸屬於瀏陽市大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。

證書號碼	總建築面積 (平方米)	樓層	用途
715013261	14,440.59	6樓	停車場
715013262	20,752.86	6樓	商業
715013263	1,553.46	6樓	停車場
715013264	852.05	6樓	停車場
總計	37,598.96		

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 瀏陽市大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。瀏陽市大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 瀏陽市大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。瀏陽市大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。瀏陽市大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值						
67. 赤壁配送中心 中國 湖北省 赤壁市 齋公嶺區 京珠高速公路與 S214省道交匯處	<p>該物業由1層高倉庫及4幢其他大樓組成，並建設於一塊地盤面積約13,617.98平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，總建築面積約66,962.07平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">倉庫</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,962.07</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">66,962.07</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於赤壁市齋公嶺區S214省道，坐落赤壁市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為倉庫用途。</p> <p>該物業持有可供倉庫用途的土地使用權，於2063年4月2日屆滿，為期50年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	倉庫	66,962.07	總計：	66,962.07	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作倉庫。</p>	<p>人民幣 185,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 172,029,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)								
倉庫	66,962.07								
總計：	66,962.07								

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月25日的第XN (CB)201300000029號國有土地使用權出讓合同，該土地的土地使用權授予如下：

承授人	:	赤壁大潤發倉儲有限公司
地段號數	:	G (2013)12
地盤面積	:	119,715.52平方米
土地溢價	:	人民幣28,740,000元
土地用途	:	倉庫
總建築面積	:	119,715.52平方米

- (2) 根據2013年6月5日的建設用地規劃許可證DZD第2013016號，該土地（包括總地盤面積119,715.52平方米）之建設用地乃遵守城市規劃規定。
- (3) 根據2013年9月2日的建設用地許可證CTJZ第232號，該土地（包括總地盤面積119,715.52平方米）之建設用地已獲批准作倉庫用途，於2063年4月24日屆滿。
- (4) 根據國有土地使用權證第(2013)1230號，該物業之土地使用權（包括地盤面積13,617.98平方米）已歸屬於赤壁大潤發倉儲有限公司作倉庫用途，於2063年4月2日屆滿。
- (5) 根據赤壁市城鄉規劃局於2013年9月26日發出的建設工程規劃許可證JZD第2013037號，總規劃建築面積66,710.07平方米之建設工程乃遵守城市規劃規定，並已獲批准。
- (6) 根據赤壁市建築工程管理局於2014年5月29日發出的建築工程施工許可證第422323201405290101號，總規劃建築面積66,710平方米之施工工程已獲許可。
- (7) 根據建築工程竣工權證第4223232014044號，該物業（包括總建築面積66,962.07平方米）已竣工。
- (8) 吾等注意到該物業尚未取得房地產所有權證。據指示，於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將會核發予赤壁大潤發倉儲有限公司，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 赤壁大潤發倉儲有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。上海新歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 驗收備案程序已於2015年7月17日完成。

(10) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2013年6月5日的建設用地規劃許可證、日期為2013年9月2日的建設工程規劃許可證、日期為2014年5月29日的建築工程施工許可證及日期為2014年7月17日的建築工程竣工證。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。

(11) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設用地許可證	有
國有土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工證	有
房地產所有權證	無

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情											
68. 無錫濱湖店 中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 青祁路66號	<p>該物業由3層高的裙樓組成，並建設於一塊地盤面積10,062.90平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約19,506.78平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">1,005.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,501.78</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u>19,506.78</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於無錫市梁溪區青祁路，坐落無錫市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2042年9月8日屆滿。</p>		概約總建築面積		(平方米)	商店街	1,005.00	大賣場	18,501.78	總計：	<u>19,506.78</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,005.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣317,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 242,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 225,033,000元)</p>
	概約總建築面積												
	(平方米)												
商店街	1,005.00												
大賣場	18,501.78												
總計：	<u>19,506.78</u>												

附註：

- (1) 根據日期為2002年9月9日第XBGY (2002)Z第112號國有土地使用權證，該物業的土地使用權（包括地盤面積10,062.90平方米）已歸屬於無錫天潤發超市有限公司，作為其他商業用途，於2042年9月8日屆滿。
- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約19,506.78平方米）已歸屬於無錫天潤發超市有限公司（貴公司100%間接附屬公司），詳情如下：

證書號碼	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)
第XFQZZWX1000790401號	2013年12月7日	商業	1,251.47
第XFQZZWX1000790402號	2013年12月7日	商業	18,255.31
	總計：		19,506.78

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 無錫天潤發超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。無錫天潤發超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 無錫天潤發超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。無錫天潤發超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。無錫天潤發超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
69. 衡山店 中國 山東省 煙臺市 開發區 衡山路 E-16社區	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約29,045.02平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約45,418.43平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,471</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>35,947.43</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>45,418.43</u></u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於煙臺市開發區衡山路，坐落煙臺市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2051年12月29日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	9,471		大賣場	<u>35,947.43</u>		總計：	<u><u>45,418.43</u></u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,994.00平方米的商店街部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣567,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分(總建築面積約為35,947.43平方米)由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 293,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 272,457,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	9,471														
大賣場	<u>35,947.43</u>														
總計：	<u><u>45,418.43</u></u>														

附註：

- (1) 根據煙臺市人民政府於2012年10月12日發出的第(2012)50170號國有土地使用權證，該物業總地盤面積約為29,045.02平方米的土地使用權已授予煙臺歐尚超市有限公司，作為商業用途，年期於2051年12月29日屆滿，為期40年。
- (2) 根據房屋所有權證，第K057274號（總建築面積為45,418.43平方米）為煙臺歐尚超市有限公司（貴公司100%間接附屬公司）所持有。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 煙臺歐尚超市有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。煙臺歐尚超市有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 煙臺歐尚超市有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。煙臺歐尚超市有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。煙臺歐尚超市有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

					於2017年 11月30日 現況下的市值									
物業	概況和年期	佔用詳情			人民幣									
70. 海州店 中國 遼寧省 阜新市 海州區 中華路128號 1-3層	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約37,362平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約42,924.67平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,256.36</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,495.69</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">14,172.62</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">42,924.67</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於阜新市海州區中華路，坐落阜新市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商服用途的土地使用權，於2053年6月29日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	7,256.36	大賣場	21,495.69	停車場	14,172.62	總計：	42,924.67	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,991.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣259,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p style="text-align: right;">174,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 161,800,000元)</p>	<p style="text-align: right;">人民幣</p> <p style="text-align: right;">174,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 161,800,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)													
商店街	7,256.36													
大賣場	21,495.69													
停車場	14,172.62													
總計：	42,924.67													

附註：

- (1) 根據日期為2017年2月14日的房地產所有權證第(2017)0005659號，該物業地盤面積約為37,362.00平方米的地塊土地使用權及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約14,172.62平方米）已歸屬於阜新潤雲商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年6月29日屆滿。

根據日期為2017年7月13日的房地產所有權證第(2017)0005585號，該物業地盤面積約為37,362.00平方米的地塊土地使用權及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約28,752.05平方米）已歸屬於阜新潤雲商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年6月29日屆滿。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 阜新潤雲商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。阜新潤雲商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 阜新潤雲商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。阜新潤雲商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。阜新潤雲商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值												
物業	概況和年期	佔用詳情													
71. 南京配送中心 中國 江蘇省 南京市 六合區 龍鬚湖路9號	<p>該物業由6幢大樓組成，並建設於一塊地盤面積為107,183.10平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，總建築面積約54,454.90平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td style="text-align: right;">48,983.00</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td style="text-align: right;">945.50</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td style="text-align: right;">55.60</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">4,470.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">54,454.90</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於南京市六合區龍鬚湖路，坐落南京市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供工業用途的土地使用權，於2063年1月29日屆滿，為期50年。</p>	部分	總建築面積 (平方米)	倉庫	48,983.00	車間	945.50	警衛室	55.60	配套設施	4,470.80	總計：	54,454.90	<p>於估值日期，該物業自用作配送中心。</p>	<p>人民幣 241,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 224,103,000元)</p>
部分	總建築面積 (平方米)														
倉庫	48,983.00														
車間	945.50														
警衛室	55.60														
配套設施	4,470.80														
總計：	54,454.90														

附註：

- (1) 根據南京市人民政府發出的國有土地使用權證NLGY (2013)第05359號，該物業地盤面積為107,183.10平方米的土地使用權已歸屬於南京大潤發倉儲有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為工業用途，於2063年1月29日屆滿，為期50年。
- (2) 根據南京市規劃局發出的建設工程規劃許可證JZ第320116201410745號，總建築面積為54,454.90平方米的建設工程符合都市規劃規定。
- (3) 根據南京市六合區建設局發出的建築工程規劃許可證JZ第320102120150023號，總建築面積為54,454.90平方米的建設工程已獲建造許可。
- (4) 吾等注意到面積為54,454.90平方米的該物業尚未取得房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將會核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 南京大潤發倉儲有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。南京大潤發倉儲有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 驗收備案程序已於2017年4月14日完成。
- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2014年11月20日的建設工程規劃許可證及日期為2015年4月27日的建築工程施工許可證。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。
- (7) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產所有權證	無

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值						
物業	概況和年期	佔用詳情							
72. 華北地區總部 中國 山東省 濟南市 華能路	<p>該物業由4層高的辦公大樓組成，並建設於一塊地盤面積22,777平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成。根據貴公司提供之資料，該物業的總建築面積約7,200平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">辦公室</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">7,200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">7,200</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於濟南市歷城區華能路，坐落濟南市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供住宅用途的土地使用權，於2048年2月5日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	辦公室	7,200	總計：	7,200	<p>於估值日期，整棟物業用作辦公用途。</p>	<p>人民幣 63,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 89.0088%權益： 人民幣 56,076,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)								
辦公室	7,200								
總計：	7,200								

附註：

- (1) 吾等注意到總建築面積7,200平方米的該物業尚未取得房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將會核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (2) 根據日期為2015年4月10日的購買合約，該物業之房屋所有權已授予濟南歷下大潤發商貿有限公司，詳情摘要如下：
 - (i) 地盤面積 : 22,777平方米
(分配予該物業的地盤面積為總地盤面積的一部分。)
 - (ii) 土地使用期限 : 於2048年2月5日屆滿，作住宅用途
 - (iii) 總建築面積 : 7,200平方米
 - (iv) 購買價 : 人民幣57,600,000元
 - (v) 用途 : 辦公

吾等注意到，地塊獲批准用作住宅用途。然而，據 貴公司指示，吾等於估值中將目前用途作為辦公用途。

- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 目前，該物業的房地產所有權證申請尚在辦理當中。
- (4) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2015年4月10日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	無
購買合約	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值															
物業	概況和年期	佔用詳情																
73. 滄關店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州高新區 文昌花園1棟101室	<p>該物業由3層高的商業大樓組成，並建設於一塊總地盤面積10,090.68平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積25,047.86平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">概約總建築面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">商店街</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;">5,600.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,447.86</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u>25,047.86</u></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於蘇州市蘇州高新區文昌花園，坐落蘇州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2047年4月9日屆滿。</p>		概約總建築面積			(平方米)		商店街	5,600.00		大賣場	19,447.86		總計：	<u>25,047.86</u>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,822.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣675,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 296,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 275,247,000元)</p>
	概約總建築面積																	
	(平方米)																	
商店街	5,600.00																	
大賣場	19,447.86																	
總計：	<u>25,047.86</u>																	

附註：

- (1) 根據日期為2017年1月12日的第(2017) 5043614號的房地產所有權證，該物業的土地使用權（包括地盤面積約10,090.68平方米的土地）及該物業之房屋所有權（包括總建築面積約25,047.86平方米）已歸屬於蘇州滄關潤華商業有限公司（貴公司之100%間接附屬公司），作為商業用途，於2047年4月9日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州滄關潤華商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。蘇州滄關潤華商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 蘇州滄關潤華商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。蘇州滄關潤華商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。蘇州滄關潤華商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值										
物業	概況和年期	佔用詳情											
74. 通遼店 中國 內蒙古自治區 通遼市 科爾沁區 恆源花園A座 永清街道辦事處	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約6,891.62平方米的土地上。</p> <p>該物業於2013年完成，總建築面積約40,182.89平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,760.92</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,328.52</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">10,093.45</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">40,182.89</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於通遼市科爾沁區恆源花園，坐落通遼市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年5月31日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	8,760.92	大賣場	21,328.52	地庫停車場	10,093.45	總計：	40,182.89	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,024.70平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣649,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 244,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 226,892,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)												
商店街	8,760.92												
大賣場	21,328.52												
地庫停車場	10,093.45												
總計：	40,182.89												

附註：

- (1) 根據通遼市人民政府發出的4份國有土地使用權證第(2015)00071、(2015)00072、(2015)00073及(2015)00074號，該物業地盤面積為6,891.62平方米的土地使用權已歸屬於通遼潤泰商貿有限公司，作為商業用途，詳情如下：

名稱	證書號碼	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	規劃用途
第1中心	00071	1,731.09	2048年5月31日	商業
第2中心	00072	1,908.32	2048年5月31日	商業
第2中心	00073	1,775.04	2048年5月31日	商業
第2中心	00074	1,477.17	2048年5月31日	商業
	總計	6,891.62		

- (2) 根據4份房屋所有權證，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約40,182.89平方米）已於2015年12月21日歸屬於通遼潤泰商貿有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。詳情如下：

證書號碼	樓層	總建築面積 (平方米)	規劃用途
108021513889	3樓	11,126.82	商業
108021513888	2樓	10,349.70	商業
108021513891	1樓	8,612.92	商業
108021513890	地下1樓	10,093.45	停車場
總計		40,182.89	

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 通遼潤泰商貿有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。通遼潤泰商貿有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 通遼潤泰商貿有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。通遼潤泰商貿有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。通遼潤泰商貿有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值											
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣											
75. 江山店 中國 浙江省 江山市 雙塔街道 城北廣場98號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約17,156.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，總建築面積約46,681.19平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">13,799.42</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">17,673.49</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">1,597.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;"><u>13,610.96</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>46,681.19</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於江山市雙塔街道城北廣場，坐落江山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2013年12月14日起至2053年12月13日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	13,799.42	大賣場	17,673.49	辦公室	1,597.32	停車場	<u>13,610.96</u>	總計：	<u><u>46,681.19</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,461.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣564,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>271,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 251,999,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)														
商店街	13,799.42														
大賣場	17,673.49														
辦公室	1,597.32														
停車場	<u>13,610.96</u>														
總計：	<u><u>46,681.19</u></u>														

附註：

- (1) 根據江山市人民政府於2014年3月6日發出的國有土地使用權證第JGY(2014)01458號，該物業地盤面積為17,156平方米的土地使用權已歸屬於江山潤良商業有限公司，於2053年12月13日屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證第JFQZS141757號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約46,681.19平方米）已歸屬於江山潤良商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司）。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 江山潤良商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。江山潤良商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 江山潤良商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。江山潤良商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。江山潤良商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值																		
物業	概況和年期	佔用詳情																			
76. 蒙山店 中國 山東省 臨沂市 成才路與 蒙山大道交匯處 東南側	<p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約104,004.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約34,034平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">部分</td> <td style="width: 30%;">概約總建築面積 (平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">30,334</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><hr style="width: 100%;"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">34,034</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><hr style="width: 100%;"/></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於臨沂市蒙山路，坐落臨沂市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2050年8月30日屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)		商店街	3,700		大賣場	30,334			<hr style="width: 100%;"/>		總計：	34,034			<hr style="width: 100%;"/>		<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,115.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣329,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 216,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 200,856,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)																				
商店街	3,700																				
大賣場	30,334																				
	<hr style="width: 100%;"/>																				
總計：	34,034																				
	<hr style="width: 100%;"/>																				

附註：

- (1) 根據臨沂市人民政府於2011年9月23日發出的國有土地使用權證第(2011)0172號，該物業總地盤面積約為104,004平方米的土地使用權已授予臨沂匯通置業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業及住宅用途，分別於2050年8月30日及2080年8月30日屆滿。

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件。

- (2) 根據臨沂市規劃局於2012年3月12日發出的建設用地規劃許可證第371302201200009號，該物業地盤面積約104,004平方米之建設工地乃遵守城市規劃規定。
- (3) 吾等注意到，該物業34,034平方米尚未取得房屋所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設房屋所有權證將核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (4) 根據臨沂匯通置業有限公司（甲方）與臨沂大潤發商業有限公司（乙方）於2014年4月22日訂立的購買合約，乙方將於建設工程完成後取得商業房地產。根據購買合約，該物業總建築面積為36,270平方米。

吾等注意到，上述購買合約呈報之該物業總建築面積為36,270平方米，與 貴公司提供的總建築面積34,034平方米有歧異。根據 貴公司指示，吾等於估值過程中採納總建築面積34,034平方米，作為商業用途。

- (5) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司特別指出，房地產所有權證的申請已於2017年10月30日提交予相關房地產登記當局，而於正常情況下，可於60個工作日內取得該權證。

- (6) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2014年4月22日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。吾等注意到，該申請已於2017年10月30日提交相關當局。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。

- (7) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
房地產所有權證	無
購買合約	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
77. 雙鴨山店 中國 黑龍江省 雙鴨山市 建設路40號	<p>該物業由3層高商業大樓，連同1層地庫組成，並建設於一塊總地盤面積約33,757平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約37,126.00平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,946.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">33,180.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>37,126.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於雙鴨山市建設路，坐落雙鴨山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業及住宅用途的土地使用權，於2053年8月13日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	3,946.00	大賣場	33,180.00	總計：	<u>37,126.00</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,119.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣107,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 179,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 166,450,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	3,946.00										
大賣場	33,180.00										
總計：	<u>37,126.00</u>										

附註：

(1) 吾等未獲提供該物業建築面積為37,126.00平方米之房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設該物業之房地產所有權證將核發予雙鴨山大潤發商業有限公司，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。

(2) 根據雙鴨山市規劃局於2014年6月19日發出的建設用地規劃許可證第230502201400011號，該物業地盤面積約33,757平方米之建設工地乃遵守城市規劃規定。

據 貴公司告知，該物業由上述建設用地規劃許可證呈報之部分地盤面積組成。

吾等注意到，建設用地規劃許可證許可的土地使用為供住宅用，而購買合約確認的房屋用途為供商業用。據 貴公司指示，吾等假設該物業已獲批准作商業房屋用途，而所有土地溢價及授出證書的相關費用已悉數結付。

(3) 根據日期為2014年10月30日的建設工程規劃許可證第230502201400023號，總規劃建築面積122,077.07平方米之建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲批准。

據 貴公司告知，該物業由上述建設工程規劃許可證呈報之部分總建築面積組成。

(4) 根據日期為2015年3月26日的建設工程施工許可證第230502201503260101號，總規劃建築面積76,307平方米之建設工程乃遵守施工規定並已獲許可。

據 貴公司告知，該物業由上述建築工程施工許可證呈報之部分總建築面積組成。

(5) 根據黑龍江省大越房地產開發有限公司（甲方）與雙鴨山大潤發商業有限公司（乙方）訂立日期為2015年9月17日的3份購買合約第1224696號、第1224697號及第1224699號，甲方訂約根據載於購買合約之規定建設，及於待建開發項目之商業部分總建築面積35,109.68平方米完成時，將其按代價人民幣149,506,298元出售予乙方，作為商業及停車場用途。

吾等注意到，上述購買合約呈報之該物業總建築面積為35,109.86平方米，作為商業及停車場用途，與 貴公司提供的總建築面積37,126.00平方米有歧異。據 貴公司指示，吾等於估值過程中採納總建築面積37,126.00平方米，作為商業及停車場用途。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 取得房地產所有權證之申請將於繳稅後（目前尚在進行中）提交予相關房地產登記當局，而於正常情況下倘概無突發事件及／或相關當局提出任何進一步要求，預計將於提交申請後60個工作日內取得該權證。

(7) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2015年9月17日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。吾等注意到，該申請已於2017年10月30日提交相關當局。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。

(8) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
購買合約	有

估值證書

			於2017年 11月30日 現況下的市值								
物業	概況和年期	佔用詳情									
78. 牡丹江西店 中國 黑龍江省 牡丹江市 西安區 新安街246號	<p>該物業由4層高商業大樓組成，總建築面積為42,112.86平方米，並建設於一塊地盤面積17,606.50平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約42,112.86平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,004.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">37,108.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,112.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於牡丹江市西安區新安街，坐落牡丹江市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2056年3月屆滿。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,004.00	大賣場	37,108.86	總計：	<u>42,112.86</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,648.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣390,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 329,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 305,933,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,004.00										
大賣場	37,108.86										
總計：	<u>42,112.86</u>										

附註：

- (1) 根據於2017年1月18日的房地產所有權證第(2017)0004126號，該物業地盤面積約17,606.50平方米的土地使用權及總建築面積約42,116.86平方米的房屋所有權已歸屬於牡丹江大潤發有限公司（貴公司100%間接附屬公司），於2056年3月屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 牡丹江大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。牡丹江大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 牡丹江大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。牡丹江大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。牡丹江大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值								
79. 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大道640號	<p>該物業由3層高商業大樓，連同1層地庫組成，並建設於一塊地盤面積約15,000平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約31,976.09平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">12,433.25</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">19,542.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>31,976.09</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於遼源市西安區人民大道，坐落遼源市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業及住宅用途的土地使用權，分別於2054年7月20日及2084年7月20日屆滿，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	12,433.25	大賣場	19,542.84	總計：	<u>31,976.09</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,931.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣374,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 196,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 182,258,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	12,433.25										
大賣場	19,542.84										
總計：	<u>31,976.09</u>										

附註：

- (1) 根據遼源市國土資源局於2017年5月22日發出的4份房地產所有權證，該物業的房地產所有權已歸屬於遼源大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），包括總地盤面積約28,398平方米，作為商業及住宅用途，分別於2054年7月20日及2084年7月20日屆滿。詳情如下：

證書號碼	總建築面積 (平方米)	發出日期
22400019826	9,170.89	2017年5月8日
22400019827	162.67	2017年5月8日
22400019724	9,911.69	2017年5月8日
22400019768	12,730.84	2017年5月8日
總計	31,976.09	

據 貴公司告知，該物業地盤面積15,000平方米已計入上述業權文件。

- (2) 根據吉林省天力房地產開發有限公司（甲方）與遼源大潤發商業有限公司（乙方）訂立日期為2012年6月5日的購買合約，甲方訂約將根據載於購買合約之規定建設及於待建開發項目之商業部分總建築面積45,622.00平方米及地盤面積15,000.00平方米完成時，將其按代價人民幣198,783,600元出售予乙方，作為商業及停車場用途。

吾等注意到，於上述購買合約列示之該物業總建築面積為45,622.00平方米，與 貴公司提供的總建築面積43,252.09平方米有歧異。據 貴公司指示，吾等於估值過程中採納總建築面積43,252.09平方米，作為商業用途。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 遼源大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。遼源大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 遼源大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。遼源大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。遼源大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	有
購買合約	有

估值證書

	物業	概況和年期	佔用詳情	於2017年 11月30日 現況下的市值												
80.	玉環店 中國 浙江省 台州市 玉環市 珠港大道	<p>物業由4層高商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積約22,520.66平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，總建築面積約39,759.88平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: right;">部分</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">概約總建築面積 (平方米)</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">商店街</td> <td style="text-align: right;">2,543.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">大賣場</td> <td style="text-align: right;">37,216.88</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,759.88</u></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於玉環市滬港大道，坐落玉環市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，自2013年9月30日起至2053年9月29日止，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)			商店街	2,543.00		大賣場	37,216.88		總計：	<u>39,759.88</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,539.00平方米的部分已根據多個年期及按固定總月租金約人民幣237,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>人民幣 241,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 224,103,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)															
	商店街	2,543.00														
	大賣場	37,216.88														
	總計：	<u>39,759.88</u>														

附註：

- (1) 根據日期為2017年8月24日的房地產所有權證第(2017)0013804號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約22,520.66平方米及總建築面積39,759.88平方米）已歸屬於玉環大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），於2053年9月29日屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 玉環大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。玉環大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 玉環大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。玉環大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。玉環大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

				於2017年 11月30日 現況下的市值							
物業	概況和年期	佔用詳情		人民幣							
81. 鯉城店 中國 福建省 泉州市 鯉城區 新華北路與 城西環路交叉口	<p>該物業由1棟商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積為32,041.80平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，由6層高商業大樓之1樓部分，連同1層地庫組成，總可用建築面積為25,245.68平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,600.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">19,645.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,245.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於泉州市鯉城區新華北路，坐落泉州市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年1月5日，為期40年。</p>	部分	概約總建築面積 (平方米)	商店街	5,600.00	大賣場	19,645.68	總計：	<u>25,245.68</u>	<p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,813.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣257,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p>	<p>179,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 166,450,000元)</p>
部分	概約總建築面積 (平方米)										
商店街	5,600.00										
大賣場	19,645.68										
總計：	<u>25,245.68</u>										

附註：

- (1) 根據日期為2017年5月16日的房地產所有權證第(2017)0014500號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約32,041.80平方米及總建築面積25,245.68平方米）已歸屬於泉州鯉城大潤發商業有限公司（貴公司100%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年1月5日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 泉州鯉城大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。泉州鯉城大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
 - (ii) 泉州鯉城大潤發商業有限公司已合法取得房屋所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。泉州鯉城大潤發商業有限公司為該等房屋之獨資經營者，並獲中國法律承認及保障。泉州鯉城大潤發商業有限公司有權根據法律佔用、使用、抵押、租賃、轉讓或以其他方式出售該等房屋。
- (3) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證

有

估值證書

第二類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於開發目的之物業

			於2017年 11月30日 現況下的市值						
物業	概況和年期	佔用詳情							
82. 昆山潤良店 中國 江蘇省 蘇州市 昆山市 柏廬路東側、 朝陽路北側	<p>該物業由一塊土地組成，總地盤面積約10,698.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業之建議總建築面積約26,745.00平方米，作為零售用途，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">建議總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">零售</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">26,745.00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">26,745.00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於昆山市朝陽路，坐落昆山市城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">根據中國法律意見，該物業持有可供商業用途的土地使用權，為期40年。</p>	部分	建議總建築面積 (平方米)	零售	26,745.00	總計：	26,745.00	於估值日期，該物業為空置，有待開發。	<p>人民幣 117,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 108,797,000元)</p>
部分	建議總建築面積 (平方米)								
零售	26,745.00								
總計：	26,745.00								

附註：

- (1) 吾等注意到，該物業尚未取得地盤面積10,698平方米之房地產所有權證。於吾等估值過程中，吾等假設房地產所有權證將核發予該物業，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。
- (2) 根據昆山市國土資源局發出日期為2010年6月1日的國有土地使用權上市通知，該通知的詳情概述如下：

通知號碼	:	KD(2010)GZD22
地點	:	朝陽路北側、柏廬路東側，開發區
地盤面積	:	S1：10,698平方米；S2：19,302平方米（土地S1及S2為共同授出。土地S2將先獲交付。餘下的土地S1將於地盤整地完成後交付。）（吾等的估值範圍為土地S1。）
土地用途	:	商業
容積率	:	2.0-2.5
土地使用年期	:	自土地移交日期起計40年

根據日期為2010年7月7日的土地交接書，土地S2已根據通告KD(2010)GZD22交付予康城投資（中國）有限公司。

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 該土地之一部份尚未取得房地產所有權證，須待政府完成拆除於該土地的舊有物業。於本報告日期，取得房地產所有權證的申請尚未提交予相關房地產登記當局，並無法預測申請及取得該權證的日期。
- (4) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2010年7月10日之買賣協議。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	無
國有土地使用權證上市通知	有

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下之發展中物業

			於2017年 11月30日 現況下的市值																
83.	溫江店 中國 四川省 成都市 溫江區 鳳溪大道66號	<p>該物業由一項商業開發項目組成，並建設於一塊地盤面積約27,428.63平方米的土地上。</p> <p>據 貴集團告知，該物業之建議總建築面積約96,535.36平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">建議總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">26,907.78</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td style="text-align: right;">16,255.84</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">11,537.70</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">54,701.32</td> </tr> <tr> <td>地面停車場</td> <td style="text-align: right;">20,379.99</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">21,454.05</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">96,535.36</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於溫江區鳳溪大道，坐落溫江區城區。附近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴公司所提供之資料，該物業乃作為商業用途。</p> <p>該物業持有可供商服用途的土地使用權，於2051年1月9日屆滿，為期40年。</p>	部分	建議總建築面積 (平方米)	零售	26,907.78	酒店	16,255.84	配套設施	11,537.70	小計：	54,701.32	地面停車場	20,379.99	地下停車場	21,454.05	總計：	96,535.36	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p style="text-align: right;">人民幣 334,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.9887%權益： 人民幣 310,582,000元)</p>
部分	建議總建築面積 (平方米)																		
零售	26,907.78																		
酒店	16,255.84																		
配套設施	11,537.70																		
小計：	54,701.32																		
地面停車場	20,379.99																		
地下停車場	21,454.05																		
總計：	96,535.36																		

附註：

- (1) 根據日期為2011年2月23日的國有土地使用權授出合同第WG2011-3號，授出的土地使用權詳情如下：

承授人	:	四川大潤發商業有限公司
地盤面積	:	25,518.40平方米
土地溢價	:	人民幣42,108,000元
土地用途	:	商服
土地使用年期	:	40年
容積率	:	介於1.6及2

根據日期為2015年7月15日的國有土地使用權授出合同第WX2015-24號，授出的土地使用權詳情如下：

承授人	:	四川大潤發商業有限公司
地盤面積	:	1,910.23平方米
土地溢價	:	人民幣5,730,690元
土地用途	:	商服
土地使用年期	:	40年
容積率	:	介於1.6及2

- (2) 根據溫江區人民政府發出的房地產所有權證WGY(2015)第63915號，總地盤面積27,428.63平方米的土地使用權已歸屬於四川大潤發商業有限公司，作為商業用途，於2051年1月9日屆滿。
- (3) 根據日期為2015年8月28日的建設用地規劃許可證第510115201520040號，該物業總地盤面積27,428.63平方米之建設用地規劃乃遵守城市規劃規定。
- (4) 根據成都市溫江區規劃管理局發出日期為2016年5月6日的建設工程規劃許可證第510115201630012號，規劃總建築面積96,535.36平方米之建設工程規劃乃遵守城市規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為2016年7月13日的建築工程施工許可證第510123201607130101號，該物業總建築面積96,535.36平方米之建築工程施工乃遵守城市規劃規定並已獲許可。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，開發竣工的估計總建設成本為人民幣218,065,000元，已為該物業的開發支出建設成本約人民幣163,548,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述已支出的建設成本。
- (7) 該物業已取得建設工程規劃許可證及該物業建設的規劃總建築面積96,535.36平方米之建築工程施工許可證。該物業仍在建設中，預期將於2018年9月竣工。估計市值（猶如該物業已竣工）為人民幣443,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 四川大潤發商業有限公司已根據法律取得該地塊之國有土地使用權，並且為該土地使用權的唯一合法擁有人。四川大潤發商業有限公司有權根據該權證所明訂國有土地使用之用途在土地使用權之有效期間內佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售該土地使用權；及
- (ii) 目前，該房屋仍在建設中，預期將於2018年9月竣工。竣工驗收備案程序將於竣工後開始，繼而將申請房地產所有權證。

(9) 有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之日期為2015年8月28日之建設用地規劃許可證、日期為2016年5月6日之建設工程規劃許可證及日期為2016年7月13日之建築工程施工許可證。延遲收到房地產所有權證的主要原因乃有關物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。吾等注意到，該申請已於2017年10月30日提交相關當局。 貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之權證不會影響吾等對上述物業之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。截至本函件日期，除上文載列者外， 貴公司董事概不知悉阻礙 貴公司取得相關房地產所有權證之任何理由。

(10) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權授出合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產所有權證	無