

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

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2020年11月27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2020年11月27日之綜合要約及回應文件（「綜合文件」）中「附錄三－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該等股份除外）。除另有定義外，本公告所用專有詞彙與綜合文件所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）在香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場22樓02室可供查閱。

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
主席兼首席執行官
黃明端

香港，2020年11月27日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

黃明端 (主席兼首席執行官)

非執行董事：

張勇

Benoit, Claude, Francois, Marie, Joseph LECLERCQ

Edgard, Michel, Marie, BONTE

Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC

陳俊

Isabelle Claudine, Françoise BLONDÉ ép. BOUVIER

獨立非執行董事：

張挹芬

Desmond MURRAY

何毅

葉禮德

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。



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「RT-Mart大潤發」和「Auchan歐尚」兩個品牌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2020年9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。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會評估準則》（2017年版），市值的定義為「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」。

估值基準及假設

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，或僅限特定擁有人或買方適用的任何價值因素）引致升跌之估計價格。

參考法律顧問君合律師事務所上海分所的中國法律意見，吾等在對位於中國的該等物業進行估值時，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2020年11月26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 貴集團物業估值報告全本之附註中。

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靠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而發展及落成，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靠比較銷售憑證採用直接比較法。由於發展項目尚未動工，且於土地空置階段毋須持有有關許可證，故建築工程施工許可證或其他等同許可證尚未取得。由於該物業仍屬空置土地，故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。於估值日期，土地使用權出讓合同或其他同等合同已然取得。

投資法適合於對附帶租賃條款及條件的該等物業進行估值。直接比較法常用於持作業主自用／發展物業的估值，在估定市值時有相關可靠比較銷售憑證可供參考。該方法廣泛接納市場憑證作為推及類似物業的最佳指標，惟或須就可變因素計提撥備。

該等物業分別位於鞍山、白城、北安、濱州、長沙、常熟、成都、赤壁、佛山、阜新、贛州、廣州、海城、杭州、哈爾濱、淮安、懷化、佳木斯、江山、嘉興、濟南、金華、錦州、九江、濟源、昆山、萊陽、遼陽、遼源、臨沂、馬鞍山、梅山、牡丹江、南京、南通、寧波、寧德、齊齊哈爾、泉州、上海、紹興、瀋陽、雙鴨山、綏化、蘇州、泰安、台州、鐵嶺、通遼、濰坊、威海、武漢、無錫、西雙版納、鹽城、揚州、煙台、營口、岳陽、張家港、章丘、漳州、舟山的市區。

據 貴集團表示，該等物業主要規劃作商業用途，小部分作倉庫及辦公室用途；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變更用途。

據 貴集團表示，土地將會根據相關國有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。

就尚未取得所有相關業權證書之該等物業(即「歐尚」品牌下第17號、第27號及第31號，以及「大潤發」品牌下第7號、第13號、第28號、第29號、第38號、第40號、第43號、第47號、第48號、第50號、第53號、第54號、第59號、第67號、第72號、第76號、第77號、第79號、第85號、第89號及第90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／或獲授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業權證書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。相關業權證書之申請僅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相關業權證書的確切時間。

貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該等物業的未獲發業權證書方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該等物業的未獲發業權證書方面存在任何法律障礙。請參閱「歐尚」品牌估值報告附註第17號、第27號及第31號及「大潤發」品牌估值報告附註第7號、第13號、第28號、第29號、第38號、第40號、第43號、第47號、第48號、第50號、第53號、第54號、第59號、第67號、第72號、第76號、第77號、第79號、第85號、第89號及第90號。基於上文所載因素，目前未獲發之業權證書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中國物業估值之有關估值及市場標準，且於進行物業買賣交易後才取得業權證書的情況在中國並不罕見。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，因此不會影響吾等之估值。吾等就該等物業所採用的估值方法與 貴公司經審計賬目的編制基礎一致。倘未獲發的業權證書最終因任何理由無法取得，則相關物業將無商業價值。

如上文所述，據 貴集團告知，目前有24項物業尚未取得相關業權證書，總估值為人民幣6,713,300,000元，佔所有估物業總估值的16.5%。該等物業佔所有估物業總值的相對比例載列於第12-17頁「估值摘要」一節以供參考。

主要假設

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賃憑證（可予適當調整）（包括但不限於地點、交通可達性、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素）。所選租賃及銷售憑證皆為未滿一年者。

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。吾等於計及相關用途物業交易的收益率分析結果後認為，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30,000元至人民幣80,000元 (ii) 大賣場：人民幣9,000元至人民幣11,000元 (iii) 辦公室：人民幣14,000元至人民幣15,000元 (iv) 工業：人民幣2,000元至人民幣3,000元 | (i) 商店街：人民幣450元至人民幣600元 (ii) 大賣場：人民幣50元至人民幣65元 (iii) 辦公室：人民幣75元至人民幣80元 (iv) 工業：人民幣30元至人民幣40元 |
| 南京 | (i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣30,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,500元至人民幣9,500元 | (i) 商店街：人民幣100元至人民幣190元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣45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30,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣8,000元 | (i) 商店街：人民幣120元至人民幣450元 (ii) 大賣場：人民幣27元至人民幣40元 |
| 杭州 | (i) 商店街：人民幣30,000元至人民幣35,000元 (ii) 大賣場：人民幣8,000元至人民幣9,000元 | (i) 商店街：人民幣450元至人民幣500元 (ii) 大賣場：人民幣45元至人民幣50元 |
| 寧波 | (i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣20,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣100元至人民幣350元 (ii) 大賣場：人民幣10元至人民幣35元 |
| 舟山、湖州、嘉興、 台州 | (i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣30,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣150元至人民幣450元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣40元 |
| 北京 | (i) 商店街：人民幣30,000元至人民幣35,000元 (ii) 大賣場：人民幣10,000元至人民幣15,000元 | (i) 商店街：人民幣400元至人民幣500元 (ii) 大賣場：人民幣50元至人民幣60元 |
| 成都 | (i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣50,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣9,000元 | (i) 商店街：人民幣200元至人民幣550元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣40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8,000元至人民幣25,000元 (ii) 大賣場：人民幣6,000元至人民幣8,000元 | (i) 商店街：人民幣60元至人民幣300元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣40元 |
| 梅州、東莞 | (i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣16,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣120元至人民幣150元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣40元 |

| B部分 – 大潤發 | | |
|--|---|--|
| 上海 | (i) 商店街：人民幣18,000元至人民幣53,000元 (ii) 大賣場：人民幣8,000元至人民幣19,000元 (iii) 辦公室：人民幣14,000元 | (i) 商店街：人民幣233元至人民幣434元 (ii) 大賣場：人民幣41元至人民幣127元 (iii) 辦公室：人民幣83元 |
| 杭州、江山、嘉興、金華、寧波、紹興、常熟、淮安、昆山、蘇州、通州、無錫、鹽城、揚州、張家港、南京 | (i) 商店街：人民幣7,000元至人民幣51,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣10,000元 (iii) 倉庫：人民幣4,000元至人民幣5,000元 | (i) 商店街：人民幣96元至人民幣423元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣60元 (iii) 倉庫：人民幣27元至人民幣30元 |
| 馬鞍山、蘇州 | (i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣20,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣128元至人民幣248元 (ii) 大賣場：人民幣29元至人民幣45元 |
| 濱州、濟南、萊陽、泰安、濰坊、威海、煙台、章丘、臨沂 | (i) 商店街：人民幣7,000元至人民幣14,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣8,000元 (iii) 倉庫：人民幣5,000元至人民幣9,000元 | (i) 商店街：人民幣90元至人民幣147元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣40元 (iii) 倉庫：人民幣29元至人民幣52元 |
| 泉州、漳州、晉江、寧德 | (i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣17,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣115元至人民幣213元 (ii) 大賣場：人民幣22元至人民幣40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6,000元至人民幣33,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣8,000元 | (i) 商店街：人民幣88元至人民幣256元 (ii) 大賣場：人民幣21元至人民幣43元 |
| 武漢、懷化、岳陽、瀏陽、赤壁 | (i) 商店街：人民幣5,000元至人民幣32,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣10,000元 (iii) 倉庫：人民幣3,000元 | (i) 商店街：人民幣78元至人民幣235元 (ii) 大賣場：人民幣27元至人民幣60元 (iii) 倉庫：人民幣16元 |
| 遼陽、白城、遼源 | (i) 商店街：人民幣5,000元至人民幣12,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣6,000元 | (i) 商店街：人民幣88元至人民幣145元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣27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) |
|-------------------------------|---|--|
| 九江、贛州 | (i) 商店街：人民幣22,000元至人民幣24,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣7,000元 | (i) 商店街：人民幣159元至人民幣186元 (ii) 大賣場：人民幣21元至人民幣36元 |
| 瀋陽、阜新、海城、 鐵嶺、錦州、鞍山、 大石橋 | (i) 商店街：人民幣4,000元至人民幣14,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,000元至人民幣7,000元 (iii) 倉庫：人民幣3,000元 | (i) 商店街：人民幣71元至人民幣210元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣40元 (iii) 倉庫：人民幣19元 |
| 成都、眉山 | (i) 商店街：人民幣4,000元至人民幣13,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,000元至人民幣8,000元 | (i) 商店街：人民幣70元至人民幣187元 (ii) 大賣場：人民幣38元至人民幣45元 |
| 瀏陽、鄭州 | (i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣14,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,000元至人民幣8,000元 | (i) 商店街：人民幣119元至人民幣265元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣51元 |
| 景洪、佛山、通遼、 廣州 | (i) 商店街：人民幣15,000元至人民幣38,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,000元至人民幣9,000元 (iii) 倉庫：人民幣4,000元 | (i) 商店街：人民幣187元至人民幣293元 (ii) 大賣場：人民幣19元至人民幣46元 (iii) 倉庫：人民幣23元 |

資本化率：

- (i) 商店街：4.75%至7.25%
- (ii) 大賣場：4.25%至6.00%

潛在稅務負債

據 貴公司告知，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微乎其微。

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現行規則及規例而定。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權的文件摘要。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 貴公司所提供對估值而言屬重要之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，而其英文譯文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2020年10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 – 「Auchan歐尚」品牌 在中國有關城市的 經驗，包括但不限於 | B部分 – 「RT-Mart大潤發」品牌 在中國有關城市的 經驗，包括但不限於 |
|-------|-------|------------------------------|--|--|
| 范毅 | 上海 | MCIREA, MRICS, CPV/22年 | 上海、杭州、蘇州、 南京、無錫、蕪湖、 常州、嘉興、寧波、 成都、北京、東莞、 蚌埠 | – |
| 孫明華 | 上海 | CPV/15年 | 上海、杭州、蘇州、 南京、無錫、常州、 嘉興、成都、南昌、 梅州、南通 | – |
| 孫可 | 上海 | 15年 | 上海、蘇州、南京、 無錫、常州、揚州 | – |
| 周涵之 | 上海 | 8年 | 上海、蘇州、南京、 無錫、常州、海門 | – |
| 王君 | 上海 | 9年 | 無錫、蕪湖、蚌埠、 天門山、鎮江 | – |
| 鄭晨 | 杭州 | MCIREA/10年 | 寧波、舟山、台州、 湖州、杭州 | 杭州、寧波、嘉興、 紹興、金華、江山 |
| 宋詩雨 | 南京 | 12年 | 上海、杭州、蘇州、 南京、無錫、常州、 馬鞍山 | 南京、鹽城 |
| 劉漪 | 上海 | MCIREA/15年 | – | 上海、蘇州、瀋陽、 嘉興、濟南、張家港 |
| 余洋 | 上海 | MCIREA/12年 | – | 上海、蘇州、揚州、 嘉興、昆山、無錫、 濟南、錦州、淮安、 遼陽 |
| 戚姬妍 | 上海 | 12年 | – | 上海、南通、雙鴨山、 齊齊哈爾、常熟、 馬鞍山、遼源、 綏化、白城 |

| 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 – 「Auchan歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於 | B部分 – 「RT-Mart大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於 |
|-------|----------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 許瑩 | 大連 瀋陽 | MCIREA/15年 | – | 瀋陽、哈爾濱、牡丹江、佳木斯、海城、鐵嶺、阜新、北安、營口、鞍山 |
| 修魯衛 | 青島 | MCIREA/15年 | – | 青島、濟南、煙台、臨沂、青州、萊陽、威海 |
| 梁若淼 | 天津 | 15年 | – | 泰安、濱州、萊蕪、章丘 |
| 何肇烜 | 廣州 | MRICS, MCIREA/15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、濟源、贛州 |
| 林丹 | 成都 | 13年 | 成都 | 成都、西雙版納、眉山 |
| 徐露 | 武漢 | 12年 | – | 武漢、赤壁 |
| 洪思聰 | 廈門 | MRICS, MCIREA/11年 | – | 泉州、晉江、寧德、漳州 |
| 莫曉艷 | 長沙 | MRICS, MCIREA/7年 | – | 岳陽、懷化、瀏陽 |
| 劉鵬博 | 北京 | 6年 | 北京 | 通遼 |

* 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」)

吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，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，以確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，且於建築期內將不會產生特別費用或延誤。

除另有指明外，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

除另有指明外，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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引、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《香港測量師學會評估準則》(2017年版)所載規定。

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

曾俊勳
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

2020年11月27日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值摘要

| 物業組別 | 物業數目 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | 貴集團應佔於 2020年9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 16,073,000,000元 | 人民幣 16,037,000,000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 | 90 | 人民幣 24,251,700,000元 | 人民幣 22,512,800,000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 333,000,000元 | 人民幣 309,100,000元 |
| B部分小計 | 91 | 人民幣 24,584,700,000元 | 人民幣 22,821,900,000元 |
| A部分及B部分合計 | 125 | 人民幣 40,657,700,000元 | 人民幣 38,858,900,000元 |

尚未取得所有相關業權證書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 | | B部分 –「RT-Mart大潤發」品牌 | |
|---|------------------------|---|------------------------|
| 第17號、第27號及第31號物業(尚未取得所有相關業權證書)的市值 上述3項物業的估值摘要請參閱附註1。 | 人民幣 1,527,000,000元 | 第7號、第13號、第28號、第29號、第38號、第40號、第43號、第47號、第48號、第50號、第53號、第54號、第59號、第67號、第72號、第76號、第77號、第79號、第85號、第89號及第90號物業(尚未取得所有相關業權證書)的市值 上述21項物業的估值摘要請參閱附註2。 | 人民幣 5,186,300,000元 |
| 第17號、第27號及第31號以外物業(已取得所有相關業權證書)的市值 | 人民幣 14,546,000,000元 | 第7號、第13號、第28號、第29號、第38號、第40號、第43號、第47號、第48號、第50號、第53號、第54號、第59號、第67號、第72號、第76號、第77號、第79號、第85號、第89號及第90號以外物業(已取得所有相關業權證書)的市值 | 人民幣 19,398,400,000元 |
| 第1號至第34號物業的市值 | 人民幣 16,073,000,000元 | 第1號至第91號物業的市值 | 人民幣 24,584,700,000元 |
| 尚未取得所有相關業權證書的物業佔所有所進行估值的物業總值之估值比例百分比 | 9.5% | 尚未取得所有相關業權證書的物業佔所有所進行估值的物業總值之估值比例百分比 | 21.1% |

如上文所述，據 貴集團告知，目前有24項物業尚未取得相關業權證書，總估值為人民幣6,713,300,000元，佔所有估物業總估值的16.5%。

附註：

1. A部分尚未取得所有相關業權證書的3項物業的估值摘要如下：

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 17. 歐尚嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中環東路1468號 | 933,000,000 | 99.78% | 931,000,000 |
| 27. 歐尚港閘店 中國 江蘇省 南通市 港閘區 長平路26號 | 305,000,000 | 99.78% | 304,000,000 |
| 31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 祥富路236號 | 289,000,000 | 99.78% | 288,000,000 |

2. B部分尚未取得所有相關業權證書的21項物業的估值摘要如下：

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 7. 建華店 中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 建華區 軍校街300號 | 211,000,000 | 92.83% | 195,900,000 |

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 294,000,000 | 92.83% | 272,900,000 |
| 28. 蘇州配送中心 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 青華路9號 | 419,000,000 | 92.83% | 389,000,000 |
| 29. 蘇州三(何山)店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1283號 | 273,000,000 | 92.83% | 253,400,000 |
| 38. 晉江店 中國 福建省 泉州市 晉江市 青陽街道 湖光西路 | 193,000,000 | 92.83% | 179,200,000 |
| 40. 都江堰店 中國 四川省 成都市 都江堰市 蓮花南路1號 | 159,000,000 | 92.83% | 147,600,000 |

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 481,000,000 | 92.83% | 446,500,000 |
| 47. 鐵西店 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 建設西路西5號 | 272,000,000 | 92.83% | 252,500,000 |
| 48. 皇姑店 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 昆山西路2號 | 318,300,000 | 92.83% | 295,500,000 |
| 50. 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運大街105號 | 277,000,000 | 92.83% | 257,100,000 |
| 53. 長白店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街201號 | 284,000,000 | 92.83% | 263,600,000 |
| 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 | 193,000,000 | 92.83% | 179,200,000 |

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 59. 濟水店 中國 河南省 濟源市 濟水大街北、 建設銀行西側 | 199,000,000 | 92.83% | 184,700,000 |
| 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 | 185,000,000 | 92.83% | 171,700,000 |
| 72. 華北地區總部 中國 山東省 濟南市 華能路 | 62,000,000 | 92.83% | 57,600,000 |
| 76. 臨沂店 中國 山東省 臨沂市 蒙山大道東側、 成才路南側 | 209,000,000 | 92.83% | 194,000,000 |
| 77. 雙鴨山店 中國 黑龍江省 雙鴨山市 建設路40號 | 174,000,000 | 92.83% | 161,500,000 |
| 79. 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大街640號 | 197,000,000 | 92.83% | 182,900,000 |

| 物業 | 於2020年 9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2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 85. 福海店 中國 山東省 煙台市 福山區 福海路278號 | 191,000,000 | 92.83% | 177,300,000 |
| 89. 蕉城店 中國 福建省 寧德市 蕉城區 蕉城南路101號 A2幢 B2層、B1層、1層及3層 | 177,000,000 | 92.83% | 164,300,000 |
| 90. 濟南配送中心 中國 山東省 濟南市 濟陽區 濟北經濟開發區 G220線東側、 永康街北側 | 418,000,000 | 92.83% | 388,000,000 |
| | 5,186,300,000 | | 4,814,400,000 |

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2020年 9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 2020年9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 | 281,000,000 | 99.78% | 280,000,000 |
| 2. 歐尚中原店 中國 上海市 楊浦區 中原路102號 | 403,000,000 | 99.78% | 402,000,000 |
| 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 | 850,000,000 | 100% | 850,000,000 |
| 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 | 1,551,000,000 | 99.78% | 1,548,000,000 |
| 5. 歐尚江寧店 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路11號 | 702,000,000 | 100% | 702,000,000 |

| 物業 | 於2020年 9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 2020年9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 建鄴區 應天大街866號 | 343,000,000 | 99.78% | 342,000,000 |
| 7. 歐尚漢中門店 中國 江蘇省 南京市 漢中門大街151號 | 245,000,000 | 99.78% | 244,000,000 |
| 8. 歐尚海門店 中國 江蘇省 南通市 海門市 黃海中路530號 | 349,000,000 | 99.78% | 348,000,000 |
| 9. 歐尚揚州店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 江陽中路425號 | 367,000,000 | 99.78% | 366,000,000 |
| 10. 歐尚蘭陵店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 蘭陵北路301號 | 339,000,000 | 99.78% | 338,000,000 |
| 11. 歐尚永寧店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 永寧北路18號 | 466,000,000 | 99.78% | 465,000,000 |

| 物業 | 於2020年 9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 12. 歐尚丹陽店 中國 江蘇省 丹陽市 南環路1號 | 431,000,000 | 99.78% | 430,000,000 |
| 13. 歐尚杭州店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 大關路213號 | 471,000,000 | 99.78% | 470,000,000 |
| 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 | 373,000,000 | 99.78% | 372,000,000 |
| 15. 歐尚舟山店 中國 浙江省 舟山市 普陀區 興普大道266號 | 259,000,000 | 99.78% | 258,000,000 |
| 16. 歐尚湖州店 中國 浙江省 湖州市 長興縣 經濟開發區 長州路618號 | 271,000,000 | 99.78% | 270,000,000 |
| 17. 歐尚嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中環東路1468號 | 933,000,000 | 99.78% | 931,000,000 |

| 物業 | 於2020年 9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 410,000,000 | 99.78% | 409,000,000 |
| 19. 歐尚天門山店 中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 銀湖中路1號 | 368,000,000 | 99.78% | 367,000,000 |
| 20. 歐尚花津店 中國 安徽省 蕪湖市 弋江區 花津南路66號 | 257,000,000 | 99.78% | 256,000,000 |
| 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 | 342,000,000 | 99.78% | 341,000,000 |
| 22. 歐尚北京店 中國 北京市 豐臺區 鄰楓路1號 | 699,000,000 | 99.78% | 697,000,000 |
| 23. 歐尚高新店 中國 成都市 高新區 站華路9號 | 558,000,000 | 99.78% | 557,000,000 |

| 物業 | 於2020年 9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 24. 歐尚金牛店 中國 成都市 金牛區 蜀漢路98號 | 594,000,000 | 99.78% | 593,000,000 |
| 25. 歐尚華陽店 中國 成都市 雙流區 華府大道2段1號 | 374,000,000 | 99.78% | 373,000,000 |
| 26. 歐尚新星店 中國 浙江省 寧波市 江北區 新星路111號 | 1,318,000,000 | 99.78% | 1,315,000,000 |
| 27. 歐尚港閘店 中國 江蘇省 南通市 港閘區 長平路26號 | 305,000,000 | 99.78% | 304,000,000 |
| 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 | 675,000,000 | 99.78% | 674,000,000 |
| 29. 歐尚蚌埠店 中國 安徽省 蚌埠市 朝陽路851號 | 245,000,000 | 99.78% | 244,000,000 |

| 物業 | 於2020年 9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 30. 歐尚興寧店 中國 廣東省 梅州市 興寧市 205國道 | 190,000,000 | 99.78% | 190,000,000 |
| 31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 祥富路236號 | 289,000,000 | 99.78% | 288,000,000 |
| 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 | 450,000,000 | 99.78% | 449,000,000 |
| 33. 歐尚上海總部 中國 上海市 楊浦區 龍口路165號 | 357,000,000 | 99.78% | 356,000,000 |
| 34. 歐尚上海寶山倉庫 中國 上海市 寶山區 南陳路27號 | 8,000,000 | 99.78% | 8,000,000 |
| 總計： | <u>16,073,000,000</u> | | <u>16,037,000,000</u> |

A部分 –「AUCHAN歐尚」品牌

(供公眾查閱的完整物業估價報告)

估值報告

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2020年 9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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (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>16,986.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>17,990.78</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 1,004.00 | 大賣場 | 16,986.78 | 總計： | <u>17,990.78</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,345平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣552,356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 (貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 280,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 1,004.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 16,986.78 | | | | | | | | | | |
| 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已歸屬於上海新歐尚超市有限公司（貴公司99.78%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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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

估值報告

| | 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9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="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: right;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,798.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20,410.74</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">26,208.74</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | | 商店街 | 5,798.00 | | 大賣場 | 20,410.74 | | 總計： | 26,208.74 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,722.5平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,407,029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 403,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 402,000,000元)</p> |
| | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 商店街 | 5,798.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大賣場 | 20,410.74 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 總計： | 26,208.74 | | | | | | | | | | | | | | |

土地使用權屬於「已劃撥」。

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(作商業用途)的房屋所有權已歸屬於上海歐尚超市有限公司(貴公司99.78%間接附屬公司)。該土地使用權分類為「已劃撥」，此乃於中國取得土地使用權的特殊方式。土地使用權乃歸屬於特定公司而並無土地溢價。
- (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劃撥土地使用權作商業用途。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、租賃或抵押，否則將遭主管地政機關沒收其非法收入及罰金；要求支付土地補價或甚至收回該物業。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劃撥用地目錄條文。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，現時以已劃撥土地之租賃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) 基於上述因素，現時分配的土地並不影響吾等對上述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。截至本函日期，除上述原因外，貴公司並不知悉任何其他原因會阻止其佔用該物業。
- (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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|----|-----------------|-----|----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|--|--|
| 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (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7,421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2,050,011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 850,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 850,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|----|---|------|--------|
| 續 | <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> | — | — |

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 | 9,277.20 | 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 | | 36,838.12 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------|--|--|
| 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 border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 30%;">部分</th> <th style="text-align: right; width: 30%;">概約建築面積 (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; border-bottom: 1px solid black;">84,887.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">128,476.44</td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 43,589.00 | 大賣場 | 84,887.44 | 總計： | 128,476.44 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約21,739平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣4,303,877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 1,551,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 1,548,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 43,589.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 84,887.44 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 128,476.44 | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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，作為非住宅用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 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2008年完成，總建築面積約39,093.10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> | 部分 | 概約建築面積 (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11,139平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣2,762,736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 702,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 702,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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> | | | | | | | | | | |

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。

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。

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，作為大賣場用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;">31,234.85</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>43,414.85</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及停車場用途的土地使用權，於2043年11月20日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 12,180.00 | 大賣場 | 31,234.85 | 總計： | <u>43,414.85</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,750平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣647,133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 343,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 342,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 12,180.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 31,234.85 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>43,414.85</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99.78%間接附屬公司），作為商業及停車場用途，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，作為商業及大賣場用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 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>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,345.41</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,832.77 | 大賣場 | 21,512.64 | 總計： | <u>28,345.41</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,025平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣323,880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 245,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 244,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,832.77 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,512.64 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>28,345.41</u> | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業位於南京市建鄴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> | | | | | | | | | | |

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證第(2002) 09486號，該物業地盤面積為8,654.90平方米的國有土地使用權已歸屬於南京頤莫尚置業有限公司（貴公司99.78%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，作為商業用途。
- (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，作為停車場用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|-----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|--|--|
| 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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,376.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>21,324.79</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>31,700.79</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,376.00 | 大賣場 | <u>21,324.79</u> | 總計： | <u><u>31,700.79</u></u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,970平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,086,035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 349,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 348,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,376.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | <u>21,324.79</u> | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>31,700.79</u></u> | | | | | | | | | | |

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證第(2009) 071120號，該物業地盤面積約為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99.78%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31,700.79平方米）已歸屬於南通歐尚超市有限公司。

根據實地視察，吾等注意到該物業現用作商業大樓。

- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|-----|-----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|---|--|
| 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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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> | 部分 | 概約建築面積 (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5,593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333,361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 367,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 366,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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> | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">14,933.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">25,405.81</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,338.81</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 14,933.00 | 大賣場 | 25,405.81 | 總計： | <u>40,338.81</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,978平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣726,000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 339,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 338,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 14,933.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 25,405.81 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>40,338.81</u> | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|-----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|--|--|
| 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;"><u>44,317.10</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>61,343.10</u></u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 17,026.00 | 大賣場 | <u>44,317.10</u> | 總計： | <u><u>61,343.10</u></u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約10,682平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,169,244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 466,000,000元 (貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 465,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 17,026.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | <u>44,317.10</u> | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>61,343.10</u></u> | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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。

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

- (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，作為商業用途。

- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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 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: 20px;">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4,822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683,284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 431,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 430,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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99.78%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（包括總建築面積約48,442.08平方米）已歸屬於鎮江歐尚超市有限公司，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|--|--|
| 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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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>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2,574平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣884,523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 471,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 470,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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99.78%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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 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3,053平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣582,191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 373,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 372,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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99.78%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) 根據寧波市房產管理局於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、停車場及自行車棚用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,749.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">19,996.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,745.54</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,749.00 | 大賣場 | 19,996.54 | 總計： | <u>25,745.54</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,591平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣830,258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 259,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 258,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,749.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 19,996.54 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>25,745.54</u> | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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。

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

- (2) 根據舟山市房地產管理局於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。

根據實地視察，吾等注意到該物業現用作商業大樓。

- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|------------|------------------|---|--|
| 16. 歐尚湖州店 中國 浙江省 湖州市 長興縣 經濟開發區 長州路618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="text-align: left; width: 30%;">部分</th> <th style="text-align: right; width: 30%;">概約建築面積 (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; border-bottom: 1px solid black;">21,003.66</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">29,298.66</td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,295.00 | 大賣場 | 21,003.66 | 總計： | 29,298.66 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,072平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣645,322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 271,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 270,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,295.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,003.66 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 29,298.66 | | | | | | | | | | |

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。

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。

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99.78%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) 根據長興縣房地產管理局發出的房屋所有權證CFQZCZD第00127818號，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------------|--|--|-------|--|-----|-----------|--|-----|------------------|--|------------|--------------------------------|--|------|--|--|--|--------------|---------------|--|--|-------|-----|-----------|--|-----|------------------|--|------------|--------------------------------|--|--|--|
| 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2008年完成，總建築面積約110,619.64平方米，詳情如下：</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">I期部分</td> <td style="text-align: right;">概約建築面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">12,032.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>22,178.32</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>34,210.32</u></u></td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">II期部分</td> <td style="text-align: right;">概約建築面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">(平方米)</td> </tr> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">37,361.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>39,048.32</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>76,409.32</u></u></td> <td></td> </tr> </table> | I期部分 | 概約建築面積 | | | (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> | | | | | | II期部分 | 概約建築面積 | | | (平方米) | 商店街 | 37,361.00 | | 大賣場 | <u>39,048.32</u> | | 總計： | <u><u>76,409.32</u></u> | | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約24,011平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,652,478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 933,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 931,000,000元)</p> |
| I期部分 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | II期部分 | 概約建築面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 37,361.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | <u>39,048.32</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>76,409.32</u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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99.78%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號，該物業I期之房屋所有權（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) 根據建設工程規劃許可證第330402201600063號，II期工程總建築面積76,409.32平方米之建設工程乃遵守建設工程規定並已獲批准。

吾等注意到，尚未取得該物業II期的房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (4) 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國有土地使用證所訂明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) II期物業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。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

| | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有（部分） |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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 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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">40,313.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>50,505.14</u></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,192.00 | 大賣場 | 40,313.14 | 總計： | <u>50,505.14</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,607平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,011,128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>410,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 409,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,192.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 40,313.14 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>50,505.14</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台州歐尚超市有限公司（貴公司99.78%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）已歸屬於台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) 台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。台州歐尚超市有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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) 台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。台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。台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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|-----|------------------|--|--|
| 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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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 style="border-top: 1px solid black;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">32,348.43</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">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、停車場及倉庫用途的土地使用權，自2007年5月23日起至2047年5月22日止，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,229.00 | 大賣場 | 23,119.43 | 總計： | 32,348.43 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,464平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,126,079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;">368,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 367,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,229.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,119.43 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 32,348.43 | | | | | | | | | | |

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99.78%間接附屬公司），作為商業、停車場及倉庫用途，自2007年5月23日起至2047年5月22日止，為期40年。
- (2) 根據蕪湖市房地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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|--------------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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 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;">23,394.40</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,626.00 | 大賣場 | 23,394.40 | 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4,509平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣516,082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 257,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 256,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,626.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,394.40 | | | | | | | | | | |
| 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證WGY第(2009)089號，該物業地盤面積約為50,257.00平方米的國有土地使用權已授予安徽歐尚超市有限公司（貴公司99.78%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) 根據蕪湖市房地產管理局於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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 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="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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> | 部分 | 概約建築面積 (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6,214平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣859,323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 342,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 341,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,249.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,758.32 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>31,007.32</u> | | | | | | | | | | |
| | <p>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> | | | | | | | | | | |

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證MGY第(2010)82128號，該物業地盤面積為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99.78%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（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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,120.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">30,965.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,085.24</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 11,120.00 | 大賣場 | 30,965.24 | 總計： | <u>42,085.24</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,093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1,327,246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 699,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 697,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 11,120.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,965.24 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>42,085.24</u> | | | | | | | | | | |
| | <p>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>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> | | | | | | | | | | |

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證JFGY第(2005)002155號，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99.78%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，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|----|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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38,529.36平方米，詳情如下：</p> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">部分</th> <th style="width: 70%;">概約建築面積 (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;">23,172.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>38,529.36</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，有效期自2005年8月31日起至2045年8月31日止。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 15,357.00 | 大賣場 | 23,172.36 | 總計： | <u>38,529.36</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,601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1,337,384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 558,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 557,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 15,357.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,172.36 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>38,529.36</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據成都市規劃和自然資源局於2020年8月5日發出的房地產所有權證第(2020) 0069562及(2020) 0069605號，該物業地盤面積約為33,333.34平方米的土地使用權（作為商業用途，於2045年8月31日屆滿）及該物業的房屋所有權（總建築面積約69,572.24平方米）已歸屬於成都歐尚超市有限公司（貴公司99.78%間接附屬公司），作為商業、停車場及廁所用途。

據 貴集團告知，該物業（建築面積38,529.36平方米）已計入上述業權文件的商業部分。

- (2) 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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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。
- (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

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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3,247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1,399,627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 594,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 593,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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99.78%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（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，作為商業、辦公室及停車場用途。

吾等注意到，附註1國有土地使用證許可的土地用途為供商業用，而房屋所有權證確認的房屋用途為供商業、辦公室及停車場用。儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。吾等進一步確認，吾等並未發現於該等情況下的任何特別折讓價，因此不會影響吾等之估值。

(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國有土地使用證所訂明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；

(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；及

(iii) 儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證作商業、辦公室及停車場用途。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

(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：

國有土地使用證
房屋所有權證

有
有

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 25. 歐尚華陽店 中國 成都市 雙流區 華府大道二段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;">21,066.66</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,713.66</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,647.00 | 大賣場 | 21,066.66 | 總計： | <u>30,713.66</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,014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924,398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 374,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 373,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,647.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,066.66 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>30,713.66</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據雙流區人民政府發出的國有土地使用證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99.78%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) 根據成都雙流區房產管理局於2016年9月21日發出的房屋所有權證SFQZJZ第154168號，該物業之房屋所有權（包括總建築面積約30,713.66平方米）已歸屬於成都雙流中森房地產開發有限公司，作為商業及停車場用途。
- (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國有土地使用證所訂明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。成都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。成都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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|----------|-----|------------------|------------|--------------------------------|----|-----------------|-----|-----------|-----|------------------|------------|---------------------------------|---|--|
| 26. 歐尚新屋店 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35,901.82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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,476.51</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>32,425.31</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>35,901.82</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業二期於2014年完成，總建築面積約101,509.34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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">58,564.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;"><u>42,945.34</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>101,509.34</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用途的土地使用權，於2049年4月30日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,476.51 | 大賣場 | <u>32,425.31</u> | 總計： | <u><u>35,901.82</u></u> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 58,564.00 | 大賣場 | <u>42,945.34</u> | 總計： | <u><u>101,509.34</u></u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約36,832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3,637,271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及停車場。</p> | <p>人民幣 1,318,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 1,315,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,476.51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | <u>32,425.31</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>35,901.82</u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 58,564.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | <u>42,945.34</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>101,509.34</u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據寧波市房產管理局於2018年1月15日發出的房地產所有權證第(2018) 0008370號，該物業地盤面積約為67,685平方米的土地使用權及房屋所有權（總建築面積137,417.16平方米）已歸屬於寧波頤莫尚置業有限公司（貴公司99.78%間接附屬公司），於2049年4月30日屆滿，作商業用途。
- (2) 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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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。
- (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 |
|---------|---|

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|-----|-----------|-----|-----------|--|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 27. 歐尚港開店 中國 江蘇省 南通市 港開區 長平路26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: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;"><u>33,147.00</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 11,540.00 | 大賣場 | 21,607.00 | | 33,147.00 | 總計： | <u>33,147.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,940平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣717,428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 305,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 304,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 11,540.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,607.00 | | | | | | | | | | | | |
| | 33,147.00 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>33,147.00</u> | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業位於南通市港開區永盛路與城開路交匯處西南方，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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2052年3月7日屆滿。</p> | | | | | | | | | | | | |

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（貴公司99.78%間接附屬公司）及迪卡儂（南通）體育用品有限公司（前所有權人，與貴公司並無任何關係），於2052年3月7日屆滿，作為商業用途。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，作為商業用途。
- (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（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。

吾等注意到，尚未取得該物業的房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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) 目前仍在辦理房屋所有權證，目前無法釐定取得上述部分房屋所有權證的時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

| | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|------------------|--|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 28. 歐尚星塘店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 松江路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 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; border-bottom: 1px solid black;">47,028.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">66,021.11</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 18,993.00 | 大賣場 | 47,028.11 | 總計： | 66,021.11 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約14,595平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,822,878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 675,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 674,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 18,993.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 47,028.11 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 66,021.11 | | | | | | | | | | |

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（貴公司99.78%的間接附屬公司），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（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，作為非住宅用途。
- (3) 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國有土地使用證所訂明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。
- (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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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 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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">21,073.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>31,462.99</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業及大賣場用途的土地使用權，於2052年9月6日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,389.04 | 大賣場 | 21,073.95 | 總計： | <u>31,462.99</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,126平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣271,755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>245,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 244,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,389.04 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,073.95 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>31,462.99</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月8日的國有土地使用證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99.78%間接附屬公司），作為商業及大賣場用途，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，作為商業及大賣場用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 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; width: 30%;">部分</th> <th style="text-align: right; width: 30%;">概約建築面積 (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;">18,622.67</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,408.67</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,786.00 | 大賣場 | 18,622.67 | 總計： | <u>25,408.67</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,738平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣449,487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 190,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 190,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,786.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 18,622.67 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>25,408.67</u> | | | | | | | | | | |

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。

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，而可供停車場用途的土地使用權，則於2063年7月5日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月15日的國有土地使用證XFGY第(2013)02-135號，該物業地盤面積為34,141.37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99.78%的間接附屬公司），作為商業用途，於2053年3月18日屆滿。
- (2) 根據日期為2013年8月5日的國有土地使用證XFGY第(2013)01-156號，該物業地盤面積為60.00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99.78%的間接附屬公司），作為停車場用途，於2063年7月5日屆滿。
- (3) 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，作為商業用途。
- (4) 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國有土地使用證所訂明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。
- (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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|------------------|--|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 祥富路236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28,560.20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="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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; border-bottom: 1px solid black;">22,631.45</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">31,749.45</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,118.00 | 大賣場 | 22,631.45 | 總計： | 31,749.45 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,502平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣625,070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 289,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 288,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,118.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 22,631.45 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 31,749.45 | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2013年9月22日的國有土地使用證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（貴公司99.78%的間接附屬公司），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。

吾等注意到，尚未取得該物業的房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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
房屋所有權證

有
無

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|--|---|-----|-----------|-----|-----------|--|-------|-----|--------------------------------|--|--|
| 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 | 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。 該物業於2016年完成，總建築面積50,107.68平方米，詳情如下： | 於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,843平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣643,004元出租，餘下商店街部分為空置。 該物業餘下部分由貴集團佔用作大賣場。 | 人民幣 450,000,000元 (貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 449,000,000元) | | | | | | | | | | |
| | | <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">部分</td> <td style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">商店街</td> <td style="text-align: right;">14,229.00</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">大賣場</td> <td style="text-align: right;">35,878.68</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">_____</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">總計：</td> <td style="text-align: right; padding-top: 10px;"><u><u>50,107.68</u></u></td> </tr> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 14,229.00 | 大賣場 | 35,878.68 | | _____ | 總計： | <u><u>50,107.68</u></u> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 14,229.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 35,878.68 | | | | | | | | | | | | | |
| | _____ | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>50,107.68</u></u> | | | | | | | | | | | | | |

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。

該物業持有可供商業及非住宅用途的土地使用權，於2053年5月14日屆滿。

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99.78%間接附屬公司），作為商業及非住宅用途，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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|---------|------------------|------------|--------------------------------|---|--|
| 物業 | 概況及年期 | 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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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 style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年11月17日屆滿，而可供辦公用途的土地使用權，則於2058年11月17日屆滿。</p> | 樓層 | 概約建築面積 (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，該物業總樓面淨面積約7,887平方米的部分已根據一項租約及按總月租金約人民幣487,913元出租，餘下辦公室部分為空置。</p> | <p>人民幣 357,000,000元 (貴集團應佔 99.78%權益： 人民幣 356,000,000元)</p> |
| 樓層 | 概約建築面積 (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已歸屬於歐尚(中國)投資有限公司(貴公司99.78%間接附屬公司)，作為商業用途，於2048年11月17日屆滿，而作為辦公用途的部分，則於2058年11月17日屆滿。

吾等注意到，房地產所有權證許可的該物業用途為商業及辦公用途。根據實地視察，吾等注意到該物業現用作辦公大樓。據貴公司告知，該用途已存在一段時間及其並無收到任何政府反對通知。根據中國法律意見，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。基於上述因素，現時土地用途與房屋用途不一致並不影響吾等對上述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。吾等進一步確認，吾等並未發現於該等情況下的任何特別折讓價，因此不會影響吾等之估值。

- (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房地產所有權證所訂明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；
- (ii) 歐尚(中國)投資有限公司已合法取得房地產所有權證，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；及
- (iii) 儘管房地產所有權證所述物業用途與物業目前用途不一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可用作辦公大樓。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

- (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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 |
|--|--|---------------|---|
| 物業 | 概況及年期 | 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「已劃撥」。土地使用權於2027年4月13日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 人民幣 8,000,000元 (貴集團應佔 99.87%權益： 人民幣 8,000,000元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局於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已歸屬於上海歐尚超市有限公司（貴公司99.78%間接附屬公司），作為工業用途，於2027年4月13日屆滿，為期30年。該土地使用權分類為「已劃撥」，此乃於中國取得土地使用權的特殊方式。土地使用權乃歸屬於特定公司而並無土地溢價。

吾等注意到房地產所有權證許可的該物業用途僅為工業用途。根據實地調查，吾等注意到該物業現用作倉庫。據貴公司告知，該用途已存在一段時間及其並無收到任何政府反對通知。根據中國法律意見，該土地分配作工業用途，而實際用途為倉庫，與登記用途不一致。由於工業用地和倉庫用地均為工業及採礦倉庫用地，此情況在實踐中較為普遍，因此在實踐中受到主管部門處罰的可能性較小。此不會影響吾等的估值，並符合相關估值標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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；要求支付土地補價或甚至收回該物業。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劃撥用地目錄條文。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。

- (ii) 該土地分配作工業用途，而實際用途為倉庫，與房地產所有權證上的登記用途不一致。由於工業用地和倉庫用地均為工業及採礦倉庫用地，此情況在實踐中較為普遍，因此在實踐中受到主管部門處罰的可能性較小。

- (3) 基於上述因素，現時分配的土地並不影響吾等對上述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。截至本函日期，除上述原因外，貴公司並不知悉任何其他原因會阻止其估用該物業。

- (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

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 2020年9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 2020年9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 | 370,000,000 | 92.83% | 343,500,000 |
| 2. 瀋河店 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 文藝路80號 | 306,000,000 | 92.83% | 284,100,000 |
| 3. 蘇家屯店 中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 迎春街141號 | 277,000,000 | 92.83% | 257,100,000 |
| 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 | 214,000,000 | 92.83% | 198,700,000 |
| 5. 佳木斯店 中國 黑龍江省 佳木斯市 向陽區 長安路972號 | 233,000,000 | 92.83% | 216,300,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 179,400,000 | 92.83% | 166,500,000 |
| 7. 建華店 中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 建華區 軍校街300號 | 211,000,000 | 92.83% | 195,900,000 |
| 8. 萊陽店 中國 山東省 萊陽市 龍門西路18號 | 165,000,000 | 92.83% | 153,200,000 |
| 9. 萊蕪店 中國 山東省 濟南市 萊蕪區 汶源東大街35號 1號樓 | 252,000,000 | 92.83% | 233,900,000 |
| 10. 濱州店 中國 山東省 濱州市 濱城區 渤海七路604號 | 294,000,000 | 92.83% | 272,900,000 |
| 11. 泰安店 中國 泰安市 泰山區 東岳大街82號 | 501,000,000 | 92.83% | 465,100,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 212,000,000 | 92.83% | 196,800,000 |
| 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 | 294,000,000 | 92.83% | 272,900,000 |
| 14. 順德店 中國 廣東省 佛山市 順德區 大良街道 延年路8號 | 257,000,000 | 92.83% | 238,600,000 |
| 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 | 236,000,000 | 92.83% | 219,100,000 |
| 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 | 197,000,000 | 92.83% | 182,900,000 |

| | 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|-----|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 17. | 慈溪店 中國 浙江省 寧波市 慈溪市 北二環中路550號 | 402,000,000 | 92.83% | 373,200,000 |
| 18. | 桐廬店 中國 浙江省 杭州市 桐廬縣 迎春南路359號 | 307,000,000 | 92.83% | 285,000,000 |
| 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 | 425,000,000 | 92.83% | 394,500,000 |
| 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 | 285,000,000 | 92.83% | 264,600,000 |
| 21. | 嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 秀洲區 中山西路1001號 | 135,000,000 | 92.83% | 125,300,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 22. 春申店 中國 上海市 閔行區 春申路2801號 1-3層 | 555,000,000 | 92.83% | 515,200,000 |
| 23. 楊浦店 中國 上海市 楊浦區 黃興路1618號 | 902,000,000 | 92.83% | 837,300,000 |
| 24. 奉賢店 中國 上海市 奉賢區 南亭公路601號 | 323,000,000 | 92.83% | 299,800,000 |
| 25. 閘北店 中國 上海市 靜安區 共和新路3318號 | 389,000,000 | 92.83% | 361,100,000 |
| 26. 華漕店 中國 上海市 閔行區 繁興路399弄2號 | 623,000,000 | 92.83% | 578,300,000 |
| 27. 東環店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 東環路1500號 | 353,000,000 | 92.83% | 327,700,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 28. 蘇州配送中心 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 青華路9號 | 419,000,000 | 92.83% | 389,000,000 |
| 29. 蘇州三(何山)店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1283號 | 273,000,000 | 92.83% | 253,400,000 |
| 30. 千燈店 中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 尚書路8號 | 460,000,000 | 92.83% | 427,000,000 |
| 31. 大豐店 中國 鹽城市 大豐市 幸福東大街7號 | 219,000,000 | 92.83% | 203,300,000 |
| 32. 建湖店 中國 鹽城市 建湖縣 向陽西路128號 | 177,000,000 | 92.83% | 164,300,000 |
| 33. 張家港店 中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 南京路 | 279,000,000 | 92.83% | 259,000,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 34. 常熟店 中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 琴湖路168號 | 382,000,000 | 92.83% | 354,600,000 |
| 35. 通州店 中國 江蘇省 南通市 通州區 金沙鎮 建設路18號 | 319,000,000 | 92.83% | 296,100,000 |
| 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 | 539,000,000 | 92.83% | 500,300,000 |
| 37. 馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北東路518號 | 225,000,000 | 92.83% | 208,900,000 |
| 38. 晉江店 中國 福建省 泉州市 晉江市 清陽街道 湖光西路 | 193,000,000 | 92.83% | 179,200,000 |

| | 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|-----|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 39. | 漳州店 中國 福建省 漳州市 薌城區 新華北路56號 | 222,000,000 | 92.83% | 206,100,000 |
| 40. | 都江堰店 中國 四川省 成都市 都江堰市 蓮花南路1號 | 159,000,000 | 92.83% | 147,600,000 |
| 41. | 眉山店 中國 四川省 眉山市 東坡區 環湖東路 二段100號 | 156,000,000 | 92.83% | 144,800,000 |
| 42. | 江漢店 中國 湖北省 武漢市 江漢區 江漢路257號 | 544,000,000 | 92.83% | 505,000,000 |
| 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 | 481,000,000 | 92.83% | 446,500,000 |
| 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 | 194,000,000 | 92.83% | 180,100,000 |

| | 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|-----|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 45. | 維揚店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 竹西路2號 | 267,000,000 | 92.83% | 247,900,000 |
| 46. | 海城店 中國 遼寧省 海城市 海州區 北順城路 39-S14、 S15及S16號 | 279,000,000 | 92.83% | 259,000,000 |
| 47. | 鐵西店 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 建設西路西5號 | 272,000,000 | 92.83% | 252,500,000 |
| 48. | 皇姑店 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 昆山西路2號 | 318,300,000 | 92.83% | 295,500,000 |
| 49. | 開原店 中國 遼寧省 鐵嶺市 開原市 哈大路188號 | 221,000,000 | 92.83% | 205,200,000 |
| 50. | 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運大街105號 | 277,000,000 | 92.83% | 257,100,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9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63號 | 184,000,000 | 92.83% | 170,800,000 |
| 52. 九江店 中國 江西省 九江市 潯陽區 九瑞大道53號 | 161,000,000 | 92.83% | 149,500,000 |
| 53. 長白店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街201號 | 284,000,000 | 92.83% | 263,600,000 |
| 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 | 193,000,000 | 92.83% | 179,200,000 |
| 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 | 242,000,000 | 92.83% | 224,600,000 |
| 56. 上海總部 中國 上海市 靜安區 江場西路255號 | 234,000,000 | 92.83% | 217,200,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 57. 當塗店 中國 安徽省 馬鞍山市 當塗縣 振興中路217號 | 153,000,000 | 92.83% | 142,000,000 |
| 58. 章丘店 中國 山東省 章丘 山泉路 | 187,000,000 | 92.83% | 173,600,000 |
| 59. 濟水店 中國 河南省濟源市 濟水大街北、 建設銀行西側 | 199,000,000 | 92.83% | 184,700,000 |
| 60. 綏化店 中國 黑龍江省 綏化市 北林區 九洲名苑 5號樓 | 191,000,000 | 92.83% | 177,300,000 |
| 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 | 209,000,000 | 92.83% | 194,000,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 62. 白城店 中國 吉林省 白城市 洮北區 新華西路3號 | 204,000,000 | 92.83% | 189,400,000 |
| 63. 贛州店 中國 江西省 贛州市 章貢區 紅旗大道94號 國際時代廣場8號 | 153,000,000 | 92.83% | 142,000,000 |
| 64. 上虞店 中國 浙江省 紹興市 上虞區 百官街道 市民大道559號 | 185,000,000 | 92.83% | 171,700,000 |
| 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 | 173,000,000 | 92.83% | 160,600,000 |
| 66. 瀏陽店 中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 石霜路 | 227,000,000 | 92.83% | 210,700,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 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 | 185,000,000 | 92.83% | 171,700,000 |
| 68. 無錫濱湖店 中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 青祁路66號 | 240,000,000 | 92.83% | 222,800,000 |
| 69. 衡山店 中國 山東省 煙台市 開發區 衡山路58號 | 292,000,000 | 92.83% | 271,100,000 |
| 70. 海州店 中國 遼寧省 阜新市 海州區 中華路128號 1-3層 | 174,000,000 | 92.83% | 161,500,000 |
| 71. 南京配送中心 中國 江蘇省 南京市 六合區 龍鬚湖路9號 | 242,000,000 | 92.83% | 224,600,000 |
| 72. 華北地區總部 中國 山東省 濟南市 華能路 | 62,000,000 | 92.83% | 57,600,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 73. 滄關店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州高新區 文昌花園1幢 101室 | 300,000,000 | 92.83% | 278,500,000 |
| 74. 通遼店 中國 內蒙古自治區 通遼市 科爾沁區 永清辦事處 恒源花園 A棟 | 244,000,000 | 92.83% | 226,500,000 |
| 75. 江山店 中國 浙江省 江山市 雙塔街道 城北廣場98號 | 275,000,000 | 92.83% | 255,300,000 |
| 76. 臨沂店 中國 山東省 臨沂市 蒙山大道東側、 成才路南側 | 209,000,000 | 92.83% | 194,000,000 |
| 77. 雙鴨山店 中國 黑龍江省 雙鴨山市 建設路40號 | 174,000,000 | 92.83% | 161,500,000 |

| | 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|-----|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 78. | 西安店 中國 黑龍江省 牡丹江市 西安區 西安街246號 | 322,000,000 | 92.83% | 298,900,000 |
| 79. | 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大街640號 | 197,000,000 | 92.83% | 182,900,000 |
| 80. | 玉環店 中國 浙江省 台州市 玉環市 滬港大道 | 250,000,000 | 92.83% | 232,100,000 |
| 81. | 鯉城店 中國 福建省 泉州市 鯉城區 新華北路 | 179,000,000 | 92.83% | 166,200,000 |
| 82. | 大石橋店 中國 遼寧省 營口市 大石橋區 朝陽路31號 辰威時代廣場 | 227,000,000 | 92.83% | 210,700,000 |
| 83. | 體育場店 中國 遼寧省 錦州市 凌河區 解放路五段26號 銀河廣場1-33號 | 225,000,000 | 92.83% | 208,900,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 84. 溫江店 中國 四川省 成都市 溫江區 鳳溪大道南段66號 | 172,000,000 | 92.83% | 159,700,000 |
| 85. 福海店 中國 山東省 煙台市 福山區 福海路278號 | 191,000,000 | 92.83% | 177,300,000 |
| 86. 錫山店 中國 江蘇省 無錫市 錫山區 安鎮 錫滬路西段111-307號 | 176,000,000 | 92.83% | 163,400,000 |
| 87. 湖南街店 中國 遼寧省 鞍山市 鐵東區 湖南街 8號AS31、AS34、 AS35室及18號AS1室 | 210,000,000 | 92.83% | 194,900,000 |
| 88. 奉化店 中國 浙江省 寧波市 奉化區 南山路8號 | 159,000,000 | 92.83% | 147,600,000 |

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 89. 蕉城店 中國 福建省 寧德市蕉城區 蕉城南路101號 A2幢 B2層、B1層、1層及3層 | 177,000,000 | 92.83% | 164,300,000 |
| 90. 濟南配送中心 中國 山東省 濟南市 濟陽區 濟北經濟開發區 G220線東側、 永康街北側 | 418,000,000 | 92.83% | 388,000,000 |
| 小計： | 24,251,700,000 | | 22,512,800,000 |

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

| 物業 | 於 2020年9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 2020年9月30日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 91. 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 | 333,000,000 | 92.83% | 309,100,000 |
| 小計： | <hr/> 人民幣 333,000,000元 | | <hr/> 人民幣 309,100,000元 |

附註：於估值日期，第91號物業及第90號物業的二期空置，無即時發展潛力。在該早期階段尚無獲批准的發展計劃，貴公司尚無編製擁有用途分配及建築面積詳情、估計成本及預計竣工日期的發展計劃。因此，吾等無法估計第91號物業及第90號物業的二期發展完成後的價值。

B部分 –「RT-Mart大潤發」品牌

(供公眾查閱之物業估值報告全文)

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|---|
| | | | 9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 border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (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><u>49,376.96</u></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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,294.58 | 大賣場 | 41,082.38 | 總計： | <u>49,376.96</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,157.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣810,000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 370,000,000元 (貴集團應佔 92.85%權益： 人民幣 343,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,294.58 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 41,082.38 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>49,376.96</u> | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 | 1,510.40 | 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，詳情如下：

| 證書號碼 | 地盤面積 (平方米) | 用途 |
|-----------|------------------|----|
| 60133590 | 40,483.96 | 商業 |
| 60157036 | 8,893.00 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|----|---------------------------|-----|--------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 2. 瀋河店 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 文藝路80號 | <p>概況和年期</p> <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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,125</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,013.82</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>37,138.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">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>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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 11,125 | 大賣場 | 26,013.82 | 總計： | <u>37,138.82</u> | <p>佔用詳情</p> <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,370.50平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣510,000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 306,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 284,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 11,125 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 26,013.82 | | | | | | | | | | |
| 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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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4,041.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣679,000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 92.83%權益： 人民幣 257,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9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 style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">28,559.85</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>34,090.85</u></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,531.00 | 大賣場 | 28,559.85 | 總計： | <u>34,090.85</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,571.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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>人民幣 214,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 198,700,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,531.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 28,559.85 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>34,090.85</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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3,208.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣267,000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 233,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 216,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 |
|-----------|------------------|----|
| 200601585 | 1,247.00 | 商業 |
| 200601578 | 22,667.00 | 商業 |
| 總計 | 23,914.00 | |

- (2) 根據佳木斯市房地產市場管理處於2006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，作為商業用途。

- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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 | <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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">26,333.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>27,952.07</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於牡丹江市東安區東一步行街，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>該物業持有可供批發及零售、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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 1,619.00 | 大賣場 | 26,333.07 | 總計： | <u>27,952.07</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,427.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣283,000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 179,400,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 166,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 1,619.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 26,333.07 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>27,952.07</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（貴公司92.83%間接附屬公司）。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 | 批發及零售 | 2039年9月21日 | 2009年8月13日 |
| (2012) 00479 | 9.13 | 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。詳情如下：

| 證書號碼 | 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 | 73.94 | 商業 | 1樓 | 2007年10月2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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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層高大樓連同地庫組成，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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,576.38</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">30,037.52</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>33,613.90</u></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>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。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,576.38 | 大賣場 | 30,037.52 | 總計： | <u>33,613.90</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,839.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣233,000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 211,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 195,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,576.38 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,037.52 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>33,613.90</u> | | | | | | | | | | |

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證第QTJGY20090100014號，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92.83%間接附屬公司），作為住宅用途，於2054年6月28日屆滿，為期50年。
- (2) 根據齊齊哈爾房地產權市場管理處發出的5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 | 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 |
| 總計 | | | 27,163.80 | |

吾等注意到，附註1國有土地使用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供商業、運輸及倉儲用。儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。

吾等注意到，尚未取得該物業1樓建築面積6,450.10平方米的房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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；
- (ii) 目前，部分房屋所有權證仍在辦理中，尚無法釐定取得上述部分房屋所有權證的時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙；及

(iii) 儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證用作商業、運輸及倉儲大樓。儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證用作商業、運輸及倉儲。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

(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：

| | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |

估值報告

| | | | | 於2020年 9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，而可供住宅用途的土地使用權，則於2078年7月7日屆滿，為期70年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (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，該物業總樓面淨面積約2,599.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣341,000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;">165,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 153,200,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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分別於2011年1月6日及2012年6月25日發出的2份國有土地使用證，該物業地盤面積分別約為8,478平方米及497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92.83%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) | 用途 | 屆滿日期 |
|---------------|----------------|-------|------------------------------|
| 第LGY2011-1號 | 8,478.0 | 商業及住宅 | 商業：2048年7月7日 住宅：2078年7月7日 |
| 第LGY2012-215號 | 497.0 | 商業及住宅 | 商業：2048年7月7日 住宅：2078年7月7日 |
| 總計 | 8,975.0 | | |

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

- (2) 根據於2010年12月2日的3份房屋所有權證及於2012年6月1日的16份房屋所有權證，該物業總建築面積26,494.76平方米的房屋所有權已歸屬於萊陽大潤發商業有限公司。

| 證書號碼 | 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00067980號 | 54.51 | 2樓 | 商業 |
| 第00067981號 | 387.63 | 1樓 | 商業 |
| 第00067982號 | 54.51 | 2樓 | 商業 |
| 第00067983號 | 54.51 | 2樓 | 商業 |
| 第00067984號 | 54.51 | 2樓 | 商業 |
| 第00067985號 | 52.7 | 2樓 | 商業 |
| 第00067986號 | 49.08 | 2樓 | 商業 |
| 第00067987號 | 52.79 | 2樓 | 商業 |
| 第00067988號 | 77.86 | 2樓 | 商業 |
| 第00067989號 | 78.24 | 2樓 | 商業 |
| 第00067990號 | 85.62 | 2樓 | 商業 |
| 第00067991號 | 86.7 | 2樓 | 商業 |
| 第00067992號 | 130.34 | 2樓 | 商業 |
| 第00067993號 | 96.09 | 2樓 | 商業 |
| 第00067994號 | 117.46 | 2樓 | 商業 |
| 第00067995號 | 58.38 | 2樓 | 商業 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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 濟南 萊蕪區 汶源東大街 35號1棟 | <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44,769.79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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,625.51</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">37,144.28</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>44,769.79</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於濟南萊蕪區汶源東大街35號，坐落濟南城區。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5月26日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,625.51 | 大賣場 | 37,144.28 | 總計： | <u>44,769.79</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,368.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,022,000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 252,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 233,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,625.51 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 37,144.28 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>44,769.79</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據濟南市自然資源和規劃局於2019年6月27日發出的房地產所有權證第(2019) 8015151號，該物業地盤面積約為26,667.00平方米的土地使用權（作商業用途，於2046年5月26日屆滿）及該物業總建築面積約為44,769.79平方米的房屋所有權證（作商業用途）已歸屬於萊蕪大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司）。
- (2) 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房地產所有權證所訂明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) 萊蕪大潤發商業有限公司已合法取得房地產所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。萊蕪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。萊蕪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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 10. 濱州店 中國 山東省 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;">33,058.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,103.88</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 style="margin-top: 10px;">該物業持有可供批發及零售用途的土地使用權，於2047年12月30日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,045.00 | 大賣場 | 33,058.88 | 總計： | <u>39,103.88</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,128.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣447,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>294,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 272,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,045.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 33,058.88 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>39,103.88</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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為批發及零售用途，於2047年12月30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，詳情如下：

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 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;">38,157.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>53,312.68</u></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 style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 15,155.00 | 大賣場 | 38,157.68 | 總計： | <u>53,312.68</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約12,570平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,381,000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 501,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 465,100,000元)</p> | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 15,155.00 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 38,157.68 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>53,312.68</u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據泰安市人民政府於2008年6月17日發出的國有土地使用證第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92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2047年6月15日屆滿。
- (2) 根據泰安市房產管理局於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，作為非住宅用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,810.81</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,677.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,488.69</u></td> </tr> </tbody> </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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,810.81 | 大賣場 | 26,677.88 | 總計： | <u>30,488.69</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,280.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣413,000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 92.83%權益： 人民幣 196,800,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,810.81 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 26,677.88 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>30,488.69</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為停車場及商業用途。

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|----|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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>概況和年期</p> <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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">19,446.65</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>29,861.65</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住宅用途的土地使用權，於2070年3月31日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,415.00 | 大賣場 | 19,446.65 | 總計： | <u>29,861.65</u> | <p>佔用詳情</p> <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,269.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣853,000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 294,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 272,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,415.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 19,446.65 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>29,861.65</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2004年11月15日的國有土地使用證第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（前所有權人，與 貴公司並無任何關係），作住宅用途，於2070年3月31日屆滿。
- (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92.83%間接附屬公司）。

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

吾等注意到，附註1國有土地使用證許可的土地用途為供住宅用，而9份房屋所有權證確認的房屋用途為供商業用。儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房屋所有權證一致， 貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。

根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

- (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所有權證（就土地及房屋所有權合併），且無法釐定取得房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙；
 - (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；及
 - (iii) 儘管國有土地使用證（以前業主名義）與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用

途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證用作商業大樓。

(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：

| | |
|--------------|-----------|
| 國有土地使用證 | 有(以前業主名義) |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房地產所有權證* | 無 |
| *就土地及房屋所有權合併 | |

估值報告

| | | | | 於2020年 9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15,007.20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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,669.80</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,199.71</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,869.51</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>該物業持有可供商業及住宅用途的土地使用權，於2073年5月15日屆滿，為期70年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 2,669.80 | 大賣場 | 23,199.71 | 總計： | <u>25,869.51</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,666.80平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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>257,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 238,600,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 2,669.80 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,199.71 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>25,869.51</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92.83%間接附屬公司），作商業及住宅用途，於2073年5月15日屆滿。

吾等注意到，房地產所有權證許可的物業用途為商業及住宅用途。根據實地視察，吾等注意到該物業現用作商業大樓。據貴公司告知，該用途已存在一段時間及其並無收到任何政府反對通知。根據中國法律意見，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。基於上述因素，現時房地產所有權證許可的物業用途與目前房屋用途不一致並不影響吾等對上述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 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房地產所有權證所訂明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；
- (ii) 佛山市順德區大潤發商業有限公司已合法取得房地產所有權證，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；及
- (iii) 儘管房地產所有權證所述物業用途與目前物業用途不一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可用作商業大樓。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

- (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

估值報告

| | | | 於2020年 9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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,377.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">39,347.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">40,724.34</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 1,377.00 | 大賣場 | 39,347.34 | 總計： | 40,724.34 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,312.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣243,000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 236,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 219,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 1,377.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 39,347.34 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 40,724.34 | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），作商業（地下）用途，於2047年7月5日屆滿。

| 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 | 商業(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 | 商業(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 | 商業(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。

| 證書號碼 | 發出日期 | 房號 | 用途 | 樓高 | 土地使用年期 | 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 | 8,919.04 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|--------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 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32,895.80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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">945.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">31,950.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>32,895.80</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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年4月28日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 945.00 | 大賣場 | 31,950.80 | 總計： | <u>32,895.80</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約904.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣190,000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 197,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 182,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 945.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 31,950.80 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>32,895.80</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據6份房地產所有權證，該物業總地盤面積約為14,734.81平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為32,895.80平方米的房屋所有權已歸屬於懷化大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作商業用途，於2049年4月28日屆滿。

| 證書號碼 | 地盤面積 (平方米) | 分攤地盤面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 樓層 | 用途 |
|----------------|------------------|-----------------|------------------|------|-----|
| (2016) 0003395 | 14,734.81 | 1,000.43 | 10,892.64 | 地下2樓 | 停車場 |
| (2016) 0003399 | | 197.84 | 2,154.09 | 1樓 | 商業 |
| (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 |
| 總計 | 14,734.81 | 3,021.20 | 32,895.80 | | |

- (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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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

估值報告

| | | | 於2020年 9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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,528.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">28,788.84</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12,902.37</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">50,219.21</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">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6,590.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣856,000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 402,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 373,200,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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；
 - (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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,050.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">25,014.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>35,064.84</u></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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,050.00 | 大賣場 | 25,014.84 | 總計： | <u>35,064.84</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,727.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,143,000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 92.83%權益： 人民幣 285,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,050.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 25,014.84 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>35,064.84</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">40,341.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>49,662.95</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 style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,321.00 | 大賣場 | 40,341.95 | 總計： | <u>49,662.95</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,999.01平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣930,000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 425,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 394,500,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,321.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 40,341.95 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>49,662.95</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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1層地庫組成，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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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 style="margin-top: 10px;">該物業的土地使用權年期分別於2046年10月22日（作商業用途）及2056年9月13日（作公共基礎設施用途）屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (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2,741.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣740,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>285,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 264,600,000元）</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），分別於2046年10月22日（作商業用途）及2056年9月13日（作公共基礎設施用途）屆滿。

| 證書號碼 | 發出日期 | 建築面積 (平方米) | 土地用途 |
|--------------------|------------|-----------------|--------|
| PHGY (2009)第00968號 | 2009年3月6日 | 6,262.33 | 商業 |
| PHGY (2009)第00970號 | 2009年3月6日 | 120.91 | 商業 |
| PHGY (2009)第01655號 | 2009年4月16日 | 904.60 | 公共基礎設施 |
| 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，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">10,931.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>12,331.14</u></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 1,400.00 | 大賣場 | 10,931.14 | 總計： | <u>12,331.14</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約809.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣288,000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 135,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 125,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 1,400.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 10,931.14 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>12,331.14</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證JTG Y (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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JFQZH Z00194823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，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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;">18,893.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>23,351.39</u></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>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。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 4,458.00 | 大賣場 | 18,893.39 | 總計： | <u>23,351.39</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,876.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,155,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>555,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 515,200,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,458.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 18,893.39 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>23,351.39</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2013年2月4日發出的上海市房地產所有權證第HFDMZ (2013) 005642號，該物業地盤面積約為100,307平方米（作住宅用途）的土地使用權及該物業總建築面積約為23,351.39平方米（作商業用途）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92.83%間接附屬公司），於2070年9月25日屆滿，為期70年。
- (2) 吾等注意到，附註1的房地產所有權證許可的土地用途為供住宅用，而房地產所有權證確認的房屋用途為供商業用。儘管土地與房地產所有權證所述房屋用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。
- (3) 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上海市房地產所有權證所訂明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；
 - (ii) 昆山潤華商業有限公司上海閔行分公司已合法取得上海市房地產所有權證，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) 儘管房地產所有權證所述土地用途與房屋用途不一致，但只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房地產所有權證用作商業大樓。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知；及
 - (iv) 該物業抵押予中國工商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：

房地產所有權證

有

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|---|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | 人民幣 | | | | | | | | |
| 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;">32,824.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>41,826.39</u></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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,002.00 | 大賣場 | 32,824.39 | 總計： | <u>41,826.39</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,250.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,689,000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;">902,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 837,300,000元)</p> | | <p>人民幣</p> <p>902,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 837,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,002.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 32,824.39 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>41,826.39</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92.83%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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">26,832.11</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>33,148.11</u></td> </tr> </tbody> </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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,316.00 | 大賣場 | 26,832.11 | 總計： | <u>33,148.11</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,256.00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>人民幣 323,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 299,800,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,316.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 26,832.11 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>33,148.11</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92.83%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房地產所有權證所訂明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；
 - (ii) 上海積績商貿有限公司已合法取得房地產所有權證，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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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;">20,954.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>26,195.00</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,241.00 | 大賣場 | 20,954.00 | 總計： | <u>26,195.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,959.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,016,000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;">人民幣 389,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 361,100,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,241.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 20,954.00 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>26,195.00</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92.83%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房地產所有權證所訂明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；
 - (ii) 上海大潤發有限公司已合法取得房地產所有權證，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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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28,525平方米的土地上。</p> <p>該物業於2009年完成，總建築面積32,429.73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;">24,575.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>32,429.73</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,854.00 | 大賣場 | 24,575.73 | 總計： | <u>32,429.73</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,570.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,379,000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 623,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 578,300,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,854.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 24,575.73 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>32,429.73</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（作住宅用途）的土地使用權及該物業總建築面積約32,429.73平方米（作商業用途）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92.83%間接附屬公司），自2011年5月25日起至2073年9月9日止。

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。儘管土地與房地產所有權證所述房屋用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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上海市房地產所有權證所訂明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；

- (ii) 上海閔行華漕大潤發商貿有限公司已合法取得上海市房地產所有權證，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；及

- (iii) 儘管房地產所有權證所述土地用途與房屋用途不一致，但只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房地產所有權證用作商業大樓。貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

- (iv) 該物業抵押予中國工商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

估值報告

| | | | 於2020年 9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;">18,031.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>27,141.83</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業用途的土地使用權，於2046年12月11日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,110.00 | 大賣場 | 18,031.83 | 總計： | <u>27,141.83</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,884.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,301,000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 353,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 327,700,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,110.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 18,031.83 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>27,141.83</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用證，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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2046年12月11日屆滿，作為商業用途，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 | 商業 | 2046年12月11日 | 18,065.91 |
| 第SGYGY (2011)19562號 | 2011年5月25日 | 商業 | 2046年12月11日 | 5,677.51 |
| 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，作非住宅用途。

- (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國有土地使用權根據國有土地使用證所訂明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；
- (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；及
- (iii) 該物業抵押予中國工商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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|----|-----------|-----|--------|------|--------|------------|-------------------------|------------------------------|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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，總建築面積約96,490.06平方米。</p> <p>第1配送中心由3幢大樓組成，並建設於三塊總地盤面積約119,827.17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;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;">345.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>48,780.93</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 倉儲 | 48,174.25 | 警衛室 | 261.37 | 配套設施 | 345.31 | 總計： | <u>48,780.93</u> | <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 419,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 389,000,000元)</p> |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 倉儲 | 48,174.25 | | | | | | | | | | | | |
| 警衛室 | 261.37 | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 345.31 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>48,780.93</u> | | | | | | | | | | | | |
| | <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>據 貴公司告知，吾等已假設第1配送中心持有可供工業／倉儲用途的土地使用權，於2054年8月22日屆滿，為期50年。</p> | | | | | | | | | | | | |

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
|------------|---|------|-----------------|----|-----------|------|----------|------------|------------------|---|---|
| (續) | <p>第2配送中心由3幢大樓組成，並建設於三塊總地盤面積約70,476.5平方米的土地上。</p> <p>第2配送中心於2010年完成，總建築面積約47,709.13平方米，詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>倉儲</td><td>44,710.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>2,999.13</td></tr><tr><td>總計：</td><td>47,709.13</td></tr></tbody></table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 倉儲 | 44,710.00 | 配套設施 | 2,999.13 | 總計： | 47,709.13 | - | - |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 倉儲 | 44,710.00 | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 2,999.13 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 47,709.13 | | | | | | | | | | |

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。

據 貴公司告知，吾等已假設第2配送中心持有可供工業／倉儲用途的土地使用權，於2054年8月22日屆滿，為期50年。

附註：

- (1) 根據8份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約190,303.67平方米的8塊土地的土地使用權已授予蘇州康誠倉儲有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），詳情如下：

| 地段編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 |
|----------------|-------------------|----|
| 不適用 | 53,466.57 | 工業 |
| SXGT 2008-G-47 | 26,657.40 | 工業 |
| SXGT 2010-G-03 | 6,617.00 | 倉儲 |
| SXGT 2010-G-04 | 16,582.60 | 倉儲 |
| SXGT 2011-G-04 | 7,280.90 | 倉儲 |
| SXGT 2015-G-24 | 26,366.50 | 倉儲 |
| SXGT 2015-G-25 | 39,994.10 | 倉儲 |
| SXGT 2015-G-26 | 13,338.60 | 倉儲 |
| 總計 | 190,303.67 | |

- (2) 根據蘇州市人民政府發出的5份國有土地使用證，該物業地盤面積為103,323.57平方米的土地使用權已歸屬於蘇州康誠倉儲有限公司，詳情如下：

| 名稱 | 證書號碼 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 屆滿日期 | 發出日期 |
|------------|------|-------------------|----|-------------|------------|
| 第1中心 | 4957 | 53,466.57 | 工業 | 2054年8月22日 | 2004年11月9日 |
| 第2中心 | 7219 | 6,617.00 | 倉儲 | 2060年3月18日 | 2010年6月10日 |
| 第2中心 | 7220 | 16,582.60 | 倉儲 | 2060年3月18日 | 2010年6月10日 |
| 第2中心 | 2390 | 26,657.40 | 工業 | 2058年12月15日 | 2009年3月18日 |
| 第2中心 | 9460 | 7,280.9 | 倉儲 | 2061年2月24日 | 2011年7月4日 |
| 總計： | | 110,604.47 | | | |

- (3) 根據蘇州規劃局發出的3份建設用地規劃許可證，總地盤面積約79,699.2平方米的3塊土地的建設地盤符合城市規劃規定。詳情如下：

| 名稱 | 證書編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 發出日期 |
|-----------|-----------------|------------------|----|-----------|
| 第1中心 | 320505201600034 | 39,994.10 | 倉儲 | 2016年8月2日 |
| 第1中心 | 320505201600035 | 26,366.50 | 倉儲 | 2016年8月3日 |
| 第2中心 | 320505201600036 | 13,338.60 | 倉儲 | 2016年8月3日 |
| 總計 | | 79,699.20 | | |

- (4) 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，作非住宅用途。

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

- (6) 據 貴公司告知，總建築面積約為47,709.13平方米。
- (7) 吾等注意到，總地盤面積約79,699.2平方米的3塊土地(包括配送中心1及中心2的部分)的房地產所有權證及該物業47,658.10平方米的第2配送中心的房地產所有權證尚未取得。

根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

據 貴公司告知，蘇州康誠倉儲有限公司將取得該物業的一份合併房地產所有權證且國有土地使用權的到期日將統一為2054年8月22日。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 該物業一期(第1配送中心)已竣工並已取得部分國有土地使用權及房屋所有權的相關業權文件。二期(第2配送中心)已竣工。該物業(包括一期及二期)的合併房地產所有權證仍在辦理中，取得上述證書的時間尚無法釐定。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。
- (9) 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 |
| 國有土地使用證 | 有(部分) |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 建築工程竣工驗收證書 | 有 |
| 房地產所有權證* | 無 |

* 就土地及房屋所有權合併

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 29. 蘇州三(何山)店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1283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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">16,893.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>20,676.07</u></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,783.00 | 大賣場 | 16,893.07 | 總計： | <u>20,676.07</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,841.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣535,000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;">273,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 253,400,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,783.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 16,893.07 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>20,676.07</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 貴公司提供的資料，蘇州東發商業房地產有限公司已更名為蘇州潤瑞商業有限公司（ 貴公司92.83%間接附屬公司）；而國有土地使用證及房屋所有權證仍於更新的過程中。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 蘇州潤瑞商業有限公司（前稱為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。蘇州潤瑞商業有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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，房屋所有權證仍在辦理中，無法釐定取得房屋所有權證的時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

| | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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層高商業大樓組成，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2011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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">43,641.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>57,561.91</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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2049年12月8日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 13,920.00 | 大賣場 | 43,641.91 | 總計： | <u>57,561.91</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約7,976平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,421,000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 460,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 427,000,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 13,920.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 43,641.91 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>57,561.91</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2010年4月19日的國有土地使用證第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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2049年12月8日屆滿，作為商業用途。
- (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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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；
 - (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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,000.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,912.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,912.57</u></td> </tr> </tbody> </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2,697.01平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣521,000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 219,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 203,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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證DT (00) GY (2010)第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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">3,160.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,118.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>26,278.00</u></td> </tr> </tbody> </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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,160.00 | 大賣場 | 23,118.00 | 總計： | <u>26,278.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,289.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣342,000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;">177,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 164,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,160.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,118.00 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>26,278.00</u> | | | | | | | | | | |

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發投資管理有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途，詳情如下：

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,578.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">31,938.65</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>36,516.65</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (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2,713.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣444,000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 279,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 259,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,578.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 31,938.65 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>36,516.65</u> | | | | | | | | | | |
| | <p>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> | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，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 | 11,333.10 | 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產權登記中心於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，作為商業用途，詳情如下：

| 證書號碼 | 建築面積 (平方米) |
|----------------------------|------------------|
| 第ZFQZTSD (2011)0000254025號 | 12,634.83 |
| 第ZFQZTSD (2011)0000254026號 | 23,881.82 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,914.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">22,042.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,956.08</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,914.00 | 大賣場 | 22,042.08 | 總計： | <u>30,956.08</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,614.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,303,000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 382,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 354,600,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,914.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 22,042.08 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>30,956.08</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月6日的國有土地使用證第CGY (2011)17152號，該物業地盤面積為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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2046年11月13日屆滿，作為商業用途。
- (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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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；
 - (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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 35. 通州店 中國 江蘇省 南通市 通州區 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9,549.60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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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>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4,568.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣995,000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 319,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 296,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2046年12月31日屆滿，作為商業用途。
- (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，作為商業用途，詳情如下：

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 |
|-----|---|--|---|--|
| 36. | <p>物業</p> <p>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> | <p>概況和年期</p> <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> | <p>佔用詳情</p> <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約8,873.01平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣995,370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 539,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 500,300,000元)</p> |
| | <p>部分</p> | <p>概約建築面積 (平方米)</p> | | |
| | <p>商店街</p> | <p>8,873.01</p> | | |
| | <p>大賣場</p> | <p>61,124.97</p> | | |
| | <p>總計：</p> | <p>69,997.98</p> | | |
| | | <p>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> | | |

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淮商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），於2052年8月30日屆滿，作為商業用途。
- (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）已歸屬於淮安潤淮商業有限公司，作為商業用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 淮安潤淮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。淮安潤淮商業有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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) 淮安潤淮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。淮安潤淮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。淮安潤淮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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 37. 馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北東路518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;">20,505.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>24,100.00</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>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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,595.00 | 大賣場 | 20,505.00 | 總計： | <u>24,100.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面面積約2,117.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣439,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>225,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 208,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,595.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 20,505.00 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>24,100.00</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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2042年4月屆滿，作為商業用途。
- (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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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 清陽街道 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35,340.40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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,851.93</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">39,254.29</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>46,106.22</u></td> </tr> </tbody> </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>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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,851.93 | 大賣場 | 39,254.29 | 總計： | <u>46,106.22</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,002.70平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣404,000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 193,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 179,200,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,851.93 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 39,254.29 | | | | | | | | | | |
| 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(前所有權人，與貴公司並無任何關係)，於2077年12月7日屆滿，作為商業及住宅用途。

據貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

- (2) 根據4份日期為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92.83%間接附屬公司)，詳情如下：

| 證書號碼 | 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 | | |

根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

- (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證登記仍未變更至晉江潤德商業有限公司。晉江潤德商業有限公司將申請房地產所有權證(就土地及房屋所有權合併)，且無法釐定取得房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙；及
- (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：

國有土地使用證
房屋所有權證
房地產所有權證*

有(以前業主名義)
有
無

* 就土地及房屋所有權合併

估值報告

| | | | 於2020年 9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>該物業的計劃建築面積如下：</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;">19,052.75</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,602.75</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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2043年5月29日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,550.00 | 大賣場 | 19,052.75 | 總計： | <u>25,602.75</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,864.40平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣856,000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 222,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 206,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,550.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 19,052.75 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>25,602.75</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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|------------|--|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 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 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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,718.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">15,562.96</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>18,280.96</u></td> </tr> </tbody> </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 style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 2,718.00 | 大賣場 | 15,562.96 | 總計： | <u>18,280.96</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面面積約1,273.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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>人民幣 159,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 147,600,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 2,718.00 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 15,562.96 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>18,280.96</u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據都江堰市規劃和自然資源局於2018年1月30日發出的房地產所有權證第C (2018) 0003569至0003572號，該物業地盤面積約為15,406.95平方米的土地使用權及該物業總建築面積約為4,809.57平方米的房屋所有權證已歸屬於成都幸福大潤發商貿有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2046年5月25日屆滿。

吾等注意到，該等大樓總樓面面積為4,809.57平方米的部分的房地產所有權證已辦理；該等大樓總樓面面積為13,471.39平方米的剩餘的房地產所有權證則尚未完全取得。背後原因請參閱下文附註(2)(ii)。根據中國法律意見，成都幸福大潤發商貿有限公司已起訴開發商，相關案件已被當地法院受理，貴公司的勝訴機會很高。貴公司確認這並非其過失，且其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。基於上文所載該等因素，除與開發商的爭議外，現時仍未獲發的證書並不影響吾等對所述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準，且於進行相關物業買賣交易後才取得業權證書的情況在中國並不罕見。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 成都幸福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。成都幸福大潤發商貿有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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) 根據協議，開發商須開發該等大樓並將其售予成都幸福大潤發商貿有限公司。目前，開發商已辦理該等大樓總樓面面積為4,809.57平方米的部分的房地產所有權證。其餘部分的房地產所有權證因開發商違約並無辦理。成都幸福大潤發商貿有限公司已起訴開發商，相關案件已由地方法院受理，且貴公司很有可能贏得法院判決。

申領房地產所有權證僅於有關法院判決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。根據中國法律意見，中國法律顧問亦已確認，貴公司乃按照合約循正當途徑獲得有關物業。

- (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(部分)

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,526.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">10,760.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>17,286.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於眉山市環湖東路，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 style="margin-top: 10px;">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2,878.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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 156,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 144,800,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (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日的國有土地使用證第MSGY (2010)03959號，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（貴公司92.83%間接附屬公司），由2010年3月30日至2050年3月31日止，作為商業用途。

(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，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,944.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">32,740.66</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,684.66</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,944.00 | 大賣場 | 32,740.66 | 總計： | <u>42,684.66</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,542.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣1,417,000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 544,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 505,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,944.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 32,740.66 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>42,684.66</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2007年4月9日的國有土地使用證第WGY (2007)238號，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（貴公司92.83%間接附屬公司），於2041年9月21日屆滿，作為商業用途。
- (2) 根據武漢市房地產管理局於2006年12月6日發出的房屋所有權證第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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|----|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|---|
| 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2011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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,800.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">46,094.40</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;">吾等假設該物業持有可供住宅用途的土地使用權，於2078年8月30日屆滿。(請參閱下文附註4。)</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,800.00 | 大賣場 | 46,094.40 | 總計： | <u>51,894.40</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,141.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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>人民幣 481,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83 %權益： 人民幣 446,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,800.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 46,094.40 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>51,894.40</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據於2009年5月31日的國有土地使用證第JGY (2009)0174號，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（前所有權人，與 貴公司並無任何關係），於2078年8月30日屆滿，作為住宅用途。
- (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92.83%間接附屬公司），詳情如下：

| 證書號碼 | 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 | | |

根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

- (3) 根據景洪浩宇房地產開發有限公司（甲方）與景洪大潤發商業有限公司（乙方）於2012年7月17日簽訂的購買合約，乙方將獲得該商業房地產。
- (4) 儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房屋所有權證一致， 貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。 貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。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日期為2012年7月17日具法律約束力之買賣協議。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。申領房地產所有權證僅於有關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在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中

國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。基於上文所載該等因素，當前土地用途不一致及現時仍未獲發證書並不影響吾等對所述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準，且於進行相關物業買賣交易後才取得業權證書的情況在中國並不罕見。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，因此不會影響吾等之估值。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 景洪大潤發商業有限公司仍在與景洪浩宇房地開發有限公司辦理竣工手續，其尚未取得西雙版納店物業的房地產所有權證。景洪大潤發商業有限公司預計於2020年底前取得該證。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙；
- (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；及
- (iii) 儘管國有土地使用證（以前業主名義）與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證用作商業大樓及停車場。

(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：

| | |
|----------|-----------|
| 國有土地使用證 | 有（以前業主名義） |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 房地產所有權證* | 無 |

* 就土地及房屋所有權合併

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|---|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;">29,882.34</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>32,882.34</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,000.00 | 大賣場 | 29,882.34 | 總計： | <u>32,882.34</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面面積約1,195.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣151,000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 92.83 %權益： 人民幣 180,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,000.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 29,882.34 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>32,882.34</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據宿州市政府於2014年12月24日發出的國有土地使用證SZGY (2014)第20143006號，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92.83%間接附屬公司），於2052年4月屆滿，作為商業用途。
- (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，詳情如下：

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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5,019.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣762,000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 267,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 247,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2049年9月17日屆滿。
- (2) 根據2013年3月20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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 46. 海城店 中國 遼寧省 海城市 海州區 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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">23,519.30</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>31,504.01</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於海城市海州區北順城路，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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,984.71 | 大賣場 | 23,519.30 | 總計： | <u>31,504.01</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,772.30平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣632,000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 279,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 259,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,984.71 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,519.30 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>31,504.01</u> | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 | 1,222.46 | 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，詳情如下：

| 證書號碼 | 總建築面積 (平方米) | 發出日期 | 用途 |
|--------------|------------------|-----------|----|
| 201306060015 | 1,230.87 | 2013年6月8日 | 商業 |
| 201306060024 | 5,254.37 | 2013年6月8日 | 商業 |
| 201306060028 | 13,090.59 | 2013年6月9日 | 商業 |
| 201306060034 | 11,928.18 | 2013年6月8日 | 商業 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

國有土地使用證
房屋所有權證

有
有

估值報告

| | | | 於2020年 9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;">34,411.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,038.38</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 4,627.00 | 大賣場 | 34,411.38 | 總計： | <u>39,038.38</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,289.00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266,000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 272,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 252,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,627.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 34,411.38 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>39,038.38</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據第(2018) 0110609號房地產所有權證，該物業中一幅地盤面積約12,362.86平方米之地塊之土地使用權及該物業總建築面積約26,744.16平方米之房屋所有權均已歸屬於瀋陽潤平商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作商業用途，於2052年4月23日屆滿，為期40年。
- (2) 吾等注意到該物業建築面積12,294.22平方米尚未取得房地產所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 瀋陽潤平商業有限公司已合法取得該地塊之國有土地使用權，並為該土地使用權之唯一合法擁有人。瀋陽潤平商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述部分房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。
- (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(部分)

估值報告

| | | | | | 於2020年 9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 昆山西路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;"><u>44,390.40</u></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24日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,400.00 | 大賣場 | 36,990.40 | 總計： | <u>44,390.40</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,490.50平方米的部分已根據多個年期及總月租金約人民幣479,000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 318,300,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 295,500,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,400.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 36,990.40 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>44,390.40</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2018年1月9日發出的第(2018) 0011481號房地產所有權證，該物業中一幅地盤面積約20,031平方米作住宅及商業用途之地塊之土地使用權及該物業總建築面積約29,382.40平方米作商業用途之房屋所有權均已歸屬於瀋陽潤良商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），於2053年1月24日屆滿，為期40年。

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

- (2) 吾等注意到該物業建築面積15,008平方米尚未取得房地產所有權證。 貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (3) 根據中國法律意見：

(i) 瀋陽潤良商業有限公司已合法取得該地塊之國有土地使用權，並為該土地使用權之唯一合法擁有人。瀋陽潤良商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述部分房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

- (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(部分)

估值報告

| | | | 於2020年 9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層高商業大樓及地庫組成，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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,600.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">34,572.97</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>44,172.97</u></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,600.00 | 大賣場 | 34,572.97 | 總計： | <u>44,172.97</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,461.50平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣260,000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 221,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 205,200,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,600.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 34,572.97 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>44,172.97</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據開原市政府發出的第KYGY2014-072號國有土地使用證，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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年4月12日屆滿，為期40年。
- (2) 根據開原房產管理局發出的兩份房屋所有權證，該物業總建築面積約44,172.97平方米之房屋所有權已歸屬於開原大潤發商業有限公司，詳情如下：

| 證書號碼 | 發出日期 | 樓層 | 建築面積 (平方米) | 用途 |
|-------------|-----------|------|------------------|-----|
| 20140911173 | 2014-9-18 | 1-4樓 | 29,775.58 | 商業 |
| 20140911174 | 2014-9-18 | 地庫1樓 | 14,397.39 | 停車場 |
| 總計 | | | 44,172.97 | |

- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|---|--|
| 50. 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運街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44,498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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,200.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">39,298.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>44,498.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於遼陽市白塔區新運街，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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,200.00 | 大賣場 | 39,298.00 | 總計： | <u>44,498.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,645.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣367,000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 92.83 %權益： 人民幣 257,100,000元)</p> | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,200.00 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 39,298.00 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>44,498.00</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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第00506402號房屋所有權證，該物業總建築面積約31,037.25平方米之房屋所有權已歸屬於遼陽大潤發商業有限公司，作為商業用途（超市）。

吾等注意到該物業地庫建築面積13,460.75平方米尚未取得房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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，部分房屋所有權證仍在辦理中，故無法確定取得上述部分之房屋所有權證之時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

| | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,980.91</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">20,384.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>27,365.09</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,980.91 | 大賣場 | 20,384.18 | 總計： | <u>27,365.09</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,746.50平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣472,000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 184,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 170,800,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,980.91 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 20,384.18 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>27,365.09</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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日發出的第2013027464號房屋所有權證，該物業總建築面積約27,365.09平方米的房屋所有權已歸屬於阜新大潤發商業有限公司，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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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;">19,382.83</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>20,440.33</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 1,057.50 | 大賣場 | 19,382.83 | 總計： | <u>20,440.33</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總月租金約人民幣143,000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;">161,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 149,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 1,057.50 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 19,382.83 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>20,440.33</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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，
於2049年5月24日屆滿，為期40年。
- (2) 根據九江市住房保障和房產管理局發出的第1000134713號房屋所有權證，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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明之用途在土
地使用权之有效期間內佔用、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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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5,562.38平方米的土地上。</p> <p>該物業於2012年完成，總建築面積約42,514.03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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,988.25</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">33,525.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,514.03</u></td> </tr> </tbody> </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及住宅用途的土地使用權，於2051年9月25日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,988.25 | 大賣場 | 33,525.78 | 總計： | <u>42,514.03</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,317.50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543,000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 284,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 263,600,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,988.25 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 33,525.78 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>42,514.03</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於2016年4月19日發出的第(2016) HP00354號國有土地使用證，該物業地盤面積約5,562.38平方米的土地使用權已歸屬於瀋陽潤福商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），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持有建築面積25,619.03平方米之該物業，作為商業用途。

吾等注意到該物業建築面積16,895平方米之地下部分尚未取得房屋所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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，部分房屋所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述部分房屋所有權證的時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

| | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |

估值報告

於2020年
9月30日
現況下之市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 現況下之市值 |
|---|--|-----------------------|---|
| 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號 | 該物業由1層倉庫組成，並建設於一塊地盤面積約121,575.00平方米的土地上。 該物業於2012年完成，總建築面積約62,245.00平方米，詳情如下： | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用作為倉庫。 | 人民幣 193,000,000元 (貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 179,200,000元) |

| 部分 | 概約建築面積 (平方米) |
|------------|-------------------------|
| 倉庫 | 59,132.00 |
| 其他 | 3,113.00 |
| 總計： | <u>62,245.00</u> |

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。

該物業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。

附註：

- (1) 根據1份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約147,949.00平方米的一塊土地已授予瀋陽大潤發倉儲有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為倉庫用途。

| 合同號碼 | 用途 | 地盤面積 (平方米) | 屆滿日期 |
|-----------------|----|---------------|-----------|
| 2101132010A0039 | 倉庫 | 147,949.00 | 2060年4月5日 |

- (2) 根據於2019年9月20日發出的第(2019)9000234號國有土地使用證，該物業之土地使用權（包括地盤面積約121,575.00平方米）已歸屬於瀋陽大潤發倉儲有限公司，持作工業用途，於2060年4月5日屆滿。

- (3) 吾等注意到，附註1的國有土地使用權出讓合同許可的土地用途為供倉庫用，而附註2的國有土地使用證確認的土地用途為供工業用。根據實地調查，該物業用作倉庫。吾等亦注意到，總建築面積62,245平方米尚未取得房屋所有權證。儘管國有土地使用證所述土地用途與現時房屋用途不一致，根據中國法律意見，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房屋所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房屋所有權證方面存在任何法律障礙。基於上文所載該等因素，當前土地用途不一致及現時仍未獲發證書並不影響吾等對所述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 瀋陽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。瀋陽大潤發倉儲有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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；
- (ii) 現有房屋所有權證仍在辦理過程中，無法確定獲得房屋所有權證的時間。取得房屋所有權證不存在重大法律障礙；及
- (iii) 由於該物業尚未完成辦理房屋所有權申請手續，吾等暫無法確定該物業的用途是否與房屋所有權證所載用途一致。

(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：

| | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|----|-----------|-----|-----------|------------------------------|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | |
| 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 | <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，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;">56,671.18</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black;">56,671.18</td> </tr> </tbody> </table> <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> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 倉庫 | 56,671.18 | 總計： | 56,671.18 | <p>於估值日期，全部物業由 貴集團佔用作倉庫。</p> | <p>人民幣 242,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 224,600,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | |
| 倉庫 | 56,671.18 | | | | | | | | |
| 總計： | 56,671.18 | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據於2012年4月18日發出的第(2012)04100013號國有土地使用證，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（貴公司92.83%間接附屬公司），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日發出的第0450023191號房屋所有權證，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，作為倉庫用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|---------------------------|-----------|----|--------|----|----------|------------|------------------|---------------------------|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | | | |
| 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16,277.39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，該物業乃作為辦公室用途。</p> <p style="margin-top: 10px;">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 | 於估值日期，該物業由 貴集團完全佔用作總部辦公室。 | 234,000,000元 (貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 217,200,000元) |
| 部分 | 概約建築面積 (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92.83%間接附屬公司），作為倉庫用途，於2056年10月9日屆滿。
- (2) 吾等注意到於上海市房地產所有權證中該地塊僅獲許可作為倉庫用途。根據實地視察，吾等注意到該物業現用作辦公室。據貴公司告知，該用途已存在一段時間及其並無收到任何政府反對通知。然而，鑒於土地用途僅獲許可作倉庫用，吾等已在估值中計及該土地被指定僅作倉庫用。吾等已計及該差異，對估值並無影響。
- (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國有土地使用證所訂明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；
 - (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；及
 - (iii) 實際辦公室用途與登記用途不一致。經貴公司確認，貴公司過往取得土地使用權並作為辦公室已獲主管部門知悉及認可，不存在處罰風險。因此，使用該土地作為辦公室不會對貴公司經營產生重大不利影響。
- (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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 57. 當塗店 中國 安徽省 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;">19,345.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>23,646.15</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 4,301.00 | 大賣場 | 19,345.15 | 總計： | <u>23,646.15</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,335.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣340,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>153,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 142,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,301.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 19,345.15 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>23,646.15</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途，詳情如下：

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 58. 章丘店 中國 山東省 章丘 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。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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">14,495.26</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">15,765.56</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>30,260.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於章丘山泉路，坐落章丘城區。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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 14,495.26 | 大賣場 | 15,765.56 | 總計： | <u>30,260.82</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,709.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣769,000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 187,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 173,600,000元)</p> | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 14,495.26 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 15,765.56 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>30,260.82</u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據4份章丘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92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2052年9月7日屆滿，詳情如下：

| 證書號碼 | 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 | 3,930.58 | 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房地產所有權證所訂明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。

- (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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 59. 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36,368.00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;">30,968.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>36,368.00</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2052年4月22日止，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,400.00 | 大賣場 | 30,968.00 | 總計： | <u>36,368.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面面積約3,136.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣274,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>199,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 184,700,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,400.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,968.00 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>36,368.00</u> | | | | | | | | | | |

附註：

(1) 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) 建築面積 : 36,418平方米
- f) 地價 : 人民幣163,500,000元

(2) 吾等注意到該物業於前述購買合約的建築面積為36,418平方米，該面積不同於由 貴公司所提供的建築面積36,368.00平方米。吾等注意到該物業建築面積36,368平方米尚未取得房地產所有權證。 貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

(3) 根據 貴公司提供之資料，康成投資(中國)有限公司已更名為濟源大潤發商業有限公司(貴公司92.83%間接附屬公司)；而房地產所有權證仍於辦理過程中。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 儘管發展項目已竣工，房地產所有權證仍在辦理中。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

(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 |

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下之市值 | | | | | | | | | |
|------------|--|---|---------------------------|-----------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 60. | <p>綏化店 中國 黑龍江省 綏化市 北林區 九洲名苑5號樓</p> | <p>概況和年期</p> <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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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 style="margin-top: 20px;">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>佔用詳情</p> <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,244.93平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣70,000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 191,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 177,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 | 12,499.56 | 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，詳情如下：

| 證書號碼 | 建築面積 (平方米) | 用途 |
|----------------|------------------|-----|
| SFQZCZ第229154號 | 28,438.88 | 商業 |
| SFQZCZ第229155號 | 12,499.56 | 停車場 |
| 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 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="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;">33,147.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>44,765.75</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 11,618.03 | 大賣場 | 33,147.72 | 總計： | <u>44,765.75</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,888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236,000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;">209,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 194,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 11,618.03 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 33,147.72 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>44,765.75</u> | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為商業用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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40,926.85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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,416.42</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">33,510.44</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,926.86</u></td> </tr> </tbody> </table> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,416.42 | 大賣場 | 33,510.44 | 總計： | <u>40,926.86</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,946平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣327,000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 92.83%權益： 人民幣 189,400,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,416.42 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 33,510.44 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>40,926.86</u> | | | | | | | | | | |
| | <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> | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 | 7,572.83 | 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，詳情如下：

| 證書號碼 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 發出日期 |
|------------|------------------|-----|-----------|
| FQ16001216 | 25,174.95 | 商業 | 2016年2月4日 |
| FQ16001217 | 10,396.35 | 停車場 | 2016年2月4日 |
| FQ16001218 | 5,355.56 | 停車場 | 2016年2月4日 |
| 總計 | 40,926.86 | | |

吾等注意到，附註1的3份國有土地使用證許可的土地用途為供倉庫用，而3份房屋所有權證確認的房屋用途為供商業及停車場用。儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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國有土地使用證所訂明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；
- (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；及

(iii) 儘管國有土地使用證與房屋所有權證所述物業用途不一致，但只要房屋用途與房屋所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房屋所有權證作商業及停車場大樓用途。

(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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9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 國際時代廣場8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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,588.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">23,371.38</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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 2,588.00 | 大賣場 | 23,371.38 | 總計： | <u>25,959.38</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,130.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣365,000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 153,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 142,000,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 2,588.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 23,371.38 | | | | | | | | | | |
| 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（貴公司92.83%間接附屬公司），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9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。

| 證書號碼 | 地點 | 用途 | 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 | | | |

(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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | |
| 64. 上虞店 中國 浙江省 紹興市 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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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;">16,120.01</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>19,970.47</u></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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 3,850.46 | 大賣場 | 16,120.01 | 總計： | <u>19,970.47</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,529.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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 185,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 171,700,000元)</p> | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,850.46 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 16,120.01 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>19,970.47</u> | | | | | | | | | | | |

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（貴公司92.83%間接附屬公司），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 | 1,420.17 | 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。

| 證書號碼 | 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 | 6,899.68 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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9,684.00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2,733.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣320,000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 173,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 160,600,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (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（貴公司92.83%間接附屬公司），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份文登區住房保障和房產管理局於2015年5月25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28,137.90平方米）已歸屬於文登大潤發商業有限公司。

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 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為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;">30,031.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>37,598.96</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,567.43 | 大賣場 | 30,031.53 | 總計： | <u>37,598.96</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,669.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣273,000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 227,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 210,700,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,567.43 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,031.53 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>37,598.96</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據第LGY (2015) 17116號國有土地使用證，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（貴公司92.83%間接附屬公司），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。

| 證書號碼 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 |
|-----|---|--|--|
| 67. | <p>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> | <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133,333.5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> | <p>人民幣 185,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 171,700,000元)</p> |

| 部分 | 概約建築面積 (平方米) |
|------------|-------------------------|
| 倉庫 | 66,962.07 |
| 總計： | <u>66,962.07</u> |

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。

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。

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 (貴公司92.83%間接附屬公司) |
| 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 |
| 建築面積 | : | 119,715.52平方米 |

- (2) 根據日期為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) 根據日期為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) 根據建設工程竣工驗收證明書第4223232014044號，該物業 (包括總建築面積66,962.07平方米) 已竣工。
- (8) 根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

吾等注意到該物業總地盤面積為119,715.52平方米及總樓面面積119,715.52平方米的房地產所有權證尚未取得。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

(9) 根據中國法律意見：

(i) 該物業已竣工，並已就該物業的部分取得國有土地使用證。該物業的合併房地產所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述證書的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

(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 |
| 國有土地使用證 | 有(部分) |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證明書 | 有 |
| 房地產所有權證* | 無 |

* 就土地及房屋所有權合併

估值報告

| | | | 於2020年 9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11,071.90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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">1,005.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">18,501.78</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>19,506.78</u></td> </tr> </tbody> </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>該物業持有可供其他商業用途的土地使用權，於2042年9月8日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (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997.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣298,000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 240,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 222,800,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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2份國有土地使用證，該物業的土地使用權（包括總地盤面積11,071.90平方米）已分別歸屬於無錫天潤發超市有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），詳情如下：

| 證書號碼 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 屆滿日期 |
|--------------------|------------------|----|-----------|
| XBGY (2002) Z第112號 | 10,062.90 | 商業 | 2042年9月8日 |
| XBGY (2004) Z第76號 | 1,009.00 | 商業 | 2042年9月8日 |
| 總計 | 11,071.90 | | |

- (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，詳情如下：

| 證書號碼 | 發出日期 | 用途 | 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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 69. 衡山店 中國 山東省 煙台市 開發區 衡山路 58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29,045.02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: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">9,471.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">35,947.43</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>45,418.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於煙台市開發區衡山路，坐落煙台市城區。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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 9,471.00 | 大賣場 | 35,947.43 | 總計： | <u>45,418.43</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,311.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣486,000元出租。</p> <p>該物業餘下部分由 貴集團佔用作大賣場。</p> | <p>292,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 271,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 9,471.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 35,947.43 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>45,418.43</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據煙台市人民政府於2012年10月12日發出的第(2012)50170號國有土地使用證，該物業總地盤面積約為29,045.02平方米的土地使用權已歸屬於煙台歐尚超市有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，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，該物業之房屋所有權（包括總建築面積45,418.43平方米）已歸屬於煙台歐尚超市有限公司，作停車場及商業（超市）用途。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 煙台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。煙台歐尚超市有限公司有權根據國有土地使用證所訂明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) 煙台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。煙台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。煙台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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | | | |
| 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="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">7,272.73</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">21,479.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">14,172.62</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,924.67</u></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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2053年6月29日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 7,272.73 | 大賣場 | 21,479.32 | 停車場 | 14,172.62 | 總計： | <u>42,924.67</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,991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245,000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 174,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 161,500,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 7,272.73 | | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 21,479.32 | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 14,172.62 | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>42,924.67</u> | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2017年2月13日及2017年2月14日的2份房地產所有權證第(2017) 0005585號及第(2017) 0005659號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約為37,362.00平方米的土地）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約42,924.67平方米）已歸屬於阜新潤雲商業有限公司（貴公司92.83%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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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

估值報告

| | | | 於2020年 9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51,037.83平方米。</p> <p>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，該物業乃作為倉儲用途。</p> <p>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> | 於估值日期，該物業自用作配送中心。 | 人民幣 242,000,000元 (貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 224,600,000元) |

附註：

- (1) 根據房地產所有權證S (2018) NLBDCQ第0029517號，該物業地盤面積為107,183.10平方米的土地使用權及總建築面積為51,037.83平方米的房屋所有權已歸屬於南京大潤發倉儲有限公司（貴公司92.83%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。大樓用途為倉庫、車間、綜合大樓及接待處。

吾等注意到，上述房地產所有權證許可的土地用途為供工業用，而房地產所有權證確認的房屋用途為供倉庫、車間、綜合大樓及接待處用。根據 貴公司指示，吾等假設該物業已獲批准作倉庫、車間、綜合大樓及接待處房屋用途，而所有土地溢價及授出證書之相關費用已悉數結付。吾等已計及該差異，對估值並無影響。

- (2) 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房地產所有權證所訂明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；
- (ii) 南京大潤發倉儲有限公司已合法取得房地產所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。南京大潤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。南京大潤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；及
- (iii) 儘管房地產所有權證所述土地用途與房屋用途不一致，但只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房地產所有權證作倉庫、車間、綜合大樓及接待處大樓用途。

- (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

估值報告

| | | | 於2020年 9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27層高的辦公大樓8至11層組成，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-top: 1px solid black;">7,200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">7,200</td> </tr> </tbody> </table> <p>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，該物業乃作為辦公用途。</p> <p>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2048年2月5日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (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 62,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 57,600,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | |
| 辦公室 | 7,200 | | | | | | | | |
| 總計： | 7,200 | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2015年4月10日的購買合約，該物業由濟南歷下大潤發商貿有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司）購入，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，作商業用途
- (iii) 建築面積 : 7,200平方米
- (iv) 購買價 : 人民幣57,600,000元
- (v) 用途 : 辦公室

吾等注意到該物業建築面積7,200平方米尚未取得房地產所有權證。吾等亦注意到，上述購買合約許可的土地用途為供商業用，而購買合約指定的房屋用途為供辦公用。根據實地視察，該物業現用作辦公大樓。儘管購買合約所述土地用途與房屋用途不一致，根據中國法律意見，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式以辦公大樓出售相關物業不存在實質法律障礙。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。基於上文所載該等因素，當前土地用途不一致及現時仍未獲發證書並不影響吾等對所述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 該物業乃從一名第三方購入。由於合約糾紛，該物業的房地產所有權證尚未辦妥。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙；及
- (ii) 由於該物業尚未辦理房屋所有權登記手續，吾等暫無法確定該物業的用途是否與房地產所有權證所載用途一致；及
- (iii) 儘管購買合約所述土地用途與房屋用途不一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式以辦公大樓出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可作辦公大樓用途，且貴公司確認其未收到任何政府對目前用途的反對通知。

- (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

無

購買合約

有

估值報告

| | 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|------------|--|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 73. | 滄關店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州高新區 文昌花園1幢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="margin-left: 20px; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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;">19,447.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>25,047.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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>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> | 部分 | 概約建築面積 (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3,004.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣811,000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 92.83%權益： 人民幣 278,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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日的房地產所有權證第(2017) 5043614號，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92.83%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房地產所有權證所訂明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；
 - (ii) 蘇州滄關潤華商業有限公司已合法取得房地產所有權證，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；及
 - (iii) 該物業抵押予中國工商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

估值報告

| | | | 於2020年 9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 永清辦事處 恒源花園A棟 | <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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">8,946.27</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">31,236.62</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,182.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於通遼市科爾沁區恒源花園，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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 8,946.27 | 大賣場 | 31,236.62 | 總計： | <u>40,182.89</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約3,972.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣601,000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 92.83%權益： 人民幣 226,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 8,946.27 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 31,236.62 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>40,182.89</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據通遼市人民政府發出的4份國有土地使用證第(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（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2048年5月31日屆滿，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。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國有土地使用證所訂明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：

國有土地使用證
房屋所有權證

有
有

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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;">32,881.77</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>46,681.19</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">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，於2053年12月13日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 13,799.42 | 大賣場 | 32,881.77 | 總計： | <u>46,681.19</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約6,182平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣479,000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 275,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 255,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 13,799.42 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 32,881.77 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>46,681.19</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（貴公司92.83%間接附屬公司），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，作為批發及零售用途。
- (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國有土地使用證所訂明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：

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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|--|---------------------------|-------|--|-----|--------|--|------------|---------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | | | | |
| 76. 臨沂店 中國 山東省 臨沂市 蒙山大道東側、 成才路南側 | <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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 30%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">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>總計：</td> <td style="text-align: right;">34,034</td> <td></td> </tr> </tbody> </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 | 概約建築面積 (平方米) | | 商店街 | 3,700 | | 大賣場 | 30,334 | | 總計： | 34,034 | | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,235.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣271,000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 209,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 194,000,000元)</p> | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 3,700 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,334 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | 34,034 | | | | | | | | | | | | | | | |

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前業主臨沂匯通置業有限公司，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的商業部分。

- (2) 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)(貴公司92.83%間接附屬公司)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房地產所有權證。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建築面積為36,270平方米，與 貴公司提供的建築面積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建築面積34,034平方米，作為商業用途。吾等亦注意到該物業建築面積34,034平方米尚未取得房地產所有權證(就土地及房屋所有權合併)*。 貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。基於上文所載該等因素，現時仍未獲發證書並不影響吾等對所述物業的估值。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

*根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。

- (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臨沂大潤發商業有限公司。臨沂大潤發商業有限公司將申請房地產所有權證(就土地及房屋所有權合併)，且無法釐定取得房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。
- (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：

國有土地使用證

有(以前業主名義)

房地產所有權證*

無

* 就土地及房屋所有權合併
購買合約

有

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 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9,099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="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (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 style="margin-top: 10px;">該物業持有可供商業用途的土地使用權，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1,856.00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98,000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 174,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 161,500,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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) 根據雙鴨山市國土資源局於2017年12月21日發出的房地產所有權證第(2017) 0025005號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約為9,099平方米的土地）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約24,848.91平方米）已歸屬於雙鴨山大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為商業用途，於2053年8月13日屆滿，為期40年。

吾等注意到，該物業尚未取得建築面積12,277.09平方米之房地產所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 雙鴨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。雙鴨山大潤發商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述部分房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

- (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（部分）

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 78. 西安店 中國 黑龍江省 牡丹江市 西安區 西安街246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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,983.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">37,129.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>42,112.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 4,983.00 | 大賣場 | 37,129.86 | 總計： | <u>42,112.86</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,628.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣197,000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 322,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 298,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,983.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 37,129.86 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>42,112.86</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2017年1月22日的房地產所有權證第(2017) 0004126號，該物業的土地使用權(包括地盤面積約17,606.50平方米的土地)及該物業的房屋所有權(包括總建築面積約42,112.86平方米)已歸屬於牡丹江大潤發商業有限公司(貴公司92.83%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國有土地使用證所訂明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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 79. 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大街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43,252.09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;">30,818.84</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>43,252.09</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 style="margin-top: 10px;">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 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 12,433.25 | 大賣場 | 30,818.84 | 總計： | <u>43,252.09</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,559平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣251,000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 92.83%權益： 人民幣 182,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 12,433.25 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 30,818.84 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>43,252.09</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92.83%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 | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 發出日期 |
|-------------|----|------------------|------------|
| 22400019826 | 商業 | 9,170.89 | 2017年5月22日 |
| 22400019827 | 商業 | 162.67 | 2017年5月22日 |
| 22400019724 | 商業 | 9,911.69 | 2017年5月22日 |
| 22400019768 | 商業 | 12,730.84 | 2017年5月22日 |
| 總計 | | 31,976.09 | |

據 貴公司告知，該物業的土地已計入上述業權文件的商業部分。

據 貴公司告知，該物業尚未取得建築面積11,276平方米之地庫1樓的房地產所有權證。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (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建築面積為45,622.00平方米，與 貴公司提供的建築面積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房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證仍在辦理中，無法確定取得上述部分房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

(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(部分) |
| 購買合約 | 有 |

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|--|--|----|-----------------|------|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | | | 佔用詳情 | | | | | | | | |
| 80. 玉環店 中國 浙江省 台州市 玉環市 滬港大道 | <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;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">部分</th> <th style="width: 70%; text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">2,543.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">37,216.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,759.88</u></td> </tr> </tbody> </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2,644.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣211,000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 250,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 232,100,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (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92.83%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國有土地使用證所訂明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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 81. 鯉城店 中國 福建省泉州市 鯉城區 新華北路 | <p>該物業由一幢商業大樓組成，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層部分，連同1層地庫組成，總建築面積為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;">樓層</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (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日屆滿，為期40年。</p> | 樓層 | 概約建築面積 (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1,928.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣175,000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 92.83%權益： 人民幣 166,200,000元)</p> |
| 樓層 | 概約建築面積 (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日的第(2017) 0014500號房地產所有權證，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92.83%間接附屬公司)，於2053年1月5日屆滿，作為商業用途。
- (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房地產所有權證所訂明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地產所有權證，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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 82. 大石橋店 中國 遼寧省 營口市 大石橋區 朝陽路31號 辰威時代廣場 | <p>該物業由一幢商業大樓組成，並建設於一塊地盤面積20,730平方米的土地上。</p> <p>該物業於2016年完成，由一幢4層高商業大樓及1層地庫組成，總可用建築面積43,919.72平方米。</p> <p>該物業的計劃建築面積如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">11,172.18</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">32,747.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">43,919.72</td> </tr> </tbody> </table> | 樓層 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 11,172.18 | 大賣場 | 32,747.54 | 總計： | 43,919.72 | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,838.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣253,000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 227,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 210,700,000元)</p> |
| 樓層 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 11,172.18 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 32,747.54 | | | | | | | | | | |
| 總計： | 43,919.72 | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業位於營口市大石橋區朝陽路，坐落營口市城區。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8月23日屆滿，為期40年。</p> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2018年2月26日的2份房地產所有權證，該物業的土地使用權（包括地盤面積約20,730平方米及總建築面積43,919.72平方米）已歸屬於大石橋大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），於2051年8月23日屆滿，作為商業用途。

| 證書號碼 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 屆滿日期 |
|-----------|------------------|----|------------|
| 0000872 | 29,059.48 | 商業 | 2051年8月23日 |
| 0000871 | 14,860.24 | 商業 | 2051年8月23日 |
| 總計 | 43,919.72 | | |

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 大石橋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。大石橋大潤發商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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) 大石橋大潤發商業有限公司已合法取得房地產所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。大石橋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。大石橋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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|---|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 83. 體育場店 中國 遼寧省 錦州市 凌河區 解放路五段26號 銀河廣場 1-33號 | <p>該物業位於一幢大樓的第一層及第二層，該大樓由3層地上建築及1層地庫組成並建設於一塊地盤面積約37,362.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2018年完成，總建築面積約28,331.89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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">10,704.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">17,627.89</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>28,331.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於錦州市凌河區解放路，坐落錦州市城區。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2083年5月29日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 10,704.00 | 大賣場 | 17,627.89 | 總計： | <u>28,331.89</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約4,931平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣399,000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 225,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 208,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 10,704.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 17,627.89 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>28,331.89</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2018年12月29日的第L (2018) JZS BDCQD0040726號房地產所有權證，該物業的土地使用權(包括地盤面積約57,230.00平方米及總建築面積28,331.89平方米)已歸屬於錦州潤良商業有限公司(貴公司92.83%間接附屬公司)，於2083年5月29日屆滿，作為商業用途。

據 貴公司告知，該物業地盤面積37,362.00平方米已計入上述業權文件。

- (2) 根據中國法律意見：

(i) 錦州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。錦州潤良商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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) 錦州潤良商業有限公司已合法取得房地產所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。錦州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。錦州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。

- (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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | 人民幣 | | | | | | | |
| 84. 溫江店 中國 四川省 成都市 溫江區 鳳溪大道南段66號 | <p>該物業由3層高商業大樓組成，並建設於一塊劃撥地盤面積約10,918.69平方米的土地上。</p> <p>該物業於2018年完成，總建築面積約48,171.24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;">建議建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">22,037.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">26,134.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>48,171.24</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">該物業位於溫江區鳳溪大道，坐落溫江城區。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1月9日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 建議建築面積 (平方米) | 商店街 | 22,037.00 | 大賣場 | 26,134.24 | 總計： | <u>48,171.24</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約5,022.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣363,000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;">172,000,000元</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 159,700,000元)</p> |
| 部分 | 建議建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 22,037.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 26,134.24 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>48,171.24</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據房地產所有權證第(2020) 0001572號，該物業的土地使用權（包括劃撥地盤面積約10,918.69平方米作商業用途的土地，於2051年1月9日屆滿）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約48,171.24平方米作商業、倉庫、停車場及辦公用途）已歸屬於四川大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司）。

吾等注意到，附註1的房地產所有權證許可的土地用途為供商業用，而房地產所有權證確認的房屋用途為供商業、倉庫、停車場及辦公用。儘管房地產所有權證所述物業用途不一致，根據中國法律意見，只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 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房地產所有權證所訂明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；
- (ii) 四川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。四川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。四川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；及
- (iii) 儘管房地產所有權證所述土地用途與房屋用途不一致，但只要房屋用途與房地產所有權證一致，貴公司佔用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式出售相關物業不存在實質法律障礙。該等大樓可根據其房地產所有權證作商業、倉庫、停車場及辦公大樓用途。

- (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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | |
| 85. 福海店 中國 山東省 煙台市 福山區 福海路278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26,335平方米的土地上。</p> <p>該物業於2015年完成，總建築面積約39,179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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,500.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">32,679.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,179.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於煙台市福山區福海路，坐落煙台市城區。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7月17日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,500.00 | 大賣場 | 32,679.00 | 總計： | <u>39,179.00</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,728.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣209,000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 191,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 177,300,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,500.00 | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 32,679.00 | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>39,179.00</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據煙台市福山區自然資源局發出日期為2020年3月4日的房地產所有權證第(2020) 0001298號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約44,886平方米作商業用途的土地，於2048年7月17日屆滿）及該物業1層及2層的房屋所有權（包括總建築面積約23,110.46平方米作商業用途）已歸屬於煙台大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司）。

據 貴公司告知，該物業由上述房地產所有權證所列地盤面積約26,335平方米之部分土地組成。

吾等注意到，該物業總建築面積約16,068.54平方米的地庫1樓及2樓的房地產所有權證均尚未取得。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉 貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 根據煙台嘉億置業有限公司（授予人）及康成投資（中國）有限公司（承授人）於2014年訂立之購買合約，該物業已預售予承授人，詳情如下：

- | | | | |
|----|------|---|---------------------|
| a) | 位置 | : | 山東省煙台市福山區福海路與崇文街交匯處 |
| b) | 地盤面積 | : | 26,335平方米 |
| c) | 用途 | : | 商業 |
| d) | 建築面積 | : | 39,179平方米 |
| e) | 溢價 | : | 人民幣168,000,000元 |

- (3) 根據 貴公司提供之資料，康成投資（中國）有限公司已更名為煙台大潤發商業有限公司。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 煙台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。煙台大潤發商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證（房屋）仍在辦理中，尚無法釐定取得上述部分房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證不存在重大法律障礙。

(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 | 有(部分) |
| 購買合約 | 有 |

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 86. 錫山店 中國 江蘇省 無錫市 錫山區 安鎮 錫滬路西段 111-307號 | <p>該物業由5層高裙樓中的3層組成，並建設於一塊地盤面積5,418.11平方米的土地上。</p> <p>該物業於2014年完成，總建築面積約21,560.22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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">4,500.00</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">17,060.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>21,560.22</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於無錫市錫山區錫滬路西段，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，該物業乃作為批發及零售用途。</p> <p>該物業持有可供批發及零售用途的土地使用權，於2053年6月19日屆滿。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 4,500.00 | 大賣場 | 17,060.22 | 總計： | <u>21,560.22</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,487.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣178,000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 176,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 163,400,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 4,500.00 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 17,060.22 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>21,560.22</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出日期為2019年1月29日的房地產所有權證第S (2019) WXSBDQCQD 0024027號，該物業的土地使用權（包括劃撥地盤面積5,418.11平方米）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約21,560.22平方米）已歸屬於無錫潤途商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為批發及零售用途，於2053年6月19日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 無錫潤途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。無錫潤途商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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) 無錫潤途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。無錫潤途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。無錫潤途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

估值報告

| | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|---|------|-----------------|---------------------------|----------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | |
| 87. 湖南街店 中國 遼寧省 鞍山市 鐵東區 湖南街 8號AS31、 AS34、AS35室 及18號AS1室 | <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19,369.43平方米的土地上。</p> <p>該物業於2017年完成，總建築面積約39,755.52平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">5,237.14</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">34,518.38</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>39,755.52</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於鞍山市鐵東區湖南街，坐落鞍山市城區。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2055年5月31日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 5,237.14 | 大賣場 | 34,518.38 | 總計： | <u>39,755.52</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約1,868.00平方米的部分已根據多個年期及按總月租金約人民幣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 210,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 194,900,000元)</p> |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 5,237.14 | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 34,518.38 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>39,755.52</u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據4份鞍山市國土資源局發出日期為2019年1月10日的房地產所有權證，該物業的土地使用權（包括地盤面積約19,369.43平方米作商業用途的土地，於2055年5月31日屆滿）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約39,755.52平方米）已歸屬於鞍山潤途商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），詳情如下：

| 證書號碼 | 建築面積 (平方米) | 樓層 | 用途 |
|---------------------------|------------------|------|----|
| L (2019) ASSBDCQ第0000080號 | 14,025.10 | -2樓 | 商業 |
| L (2019) ASSBDCQ第0000081號 | 15,046.82 | -1樓 | 商業 |
| L (2019) ASSBDCQ第0000082號 | 8,959.65 | 1樓 | 商業 |
| L (2019) ASSBDCQ第0000083號 | 1,723.95 | 2-4樓 | 商業 |
| 總計 | 39,755.52 | | |

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 鞍山潤途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。鞍山潤途商業有限公司有權根據房地產所有權證所明訂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) 鞍山潤途商業有限公司已合法取得房地產所有權證，並且合法及完全擁有該等房屋之所有權。鞍山潤途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。鞍山潤途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

估值報告

| | | | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------------|-----|---------------------------|-----|-----------|------------|-------------------------|--|--|--|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | | | | | | | | | | | |
| 88. 奉化店 中國 浙江省 寧波市 奉化區 南山路8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13,715.00平方米的土地上。</p> <p>該物業於2008年完成，總建築面積約22,758.44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;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街</td> <td style="text-align: right;">6,278.05</td> </tr> <tr> <td>大賣場</td> <td style="text-align: right;">16,480.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>22,758.44</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">該物業位於寧波市奉化區南山路8號，坐落寧波市城區。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8月13日屆滿，為期40年。</p> | 部分 | 概約建築面積 (平方米) | 商店街 | 6,278.05 | 大賣場 | 16,480.39 | 總計： | <u>22,758.44</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面淨面積約2,746.00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 159,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 147,600,000元)</p> | | |
| 部分 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | 6,278.05 | | | | | | | | | | | | |
| 大賣場 | 16,480.39 | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>22,758.44</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為2019年6月14日的房地產所有權證第(2019) 0021751號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約13,715.00平方米作商業用途的土地，於2046年8月13日屆滿）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約22,758.44平方米，作商業用途）已歸屬於寧波市奉化大潤發商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司）。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 寧波市奉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。寧波市奉化大潤發商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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) 寧波市奉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。寧波市奉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。寧波市奉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

估值報告

於2020年
9月30日
現況下的市值

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 現況下的市值 |
|--|---|--------------|--|
| 89. 蕉城店 中國 福建省 寧德市蕉城區 蕉城南路101號 A2幢 B2層、B1層、 1層及3層 | <p>該物業由3層高商業大樓中的B2層、B1層、1層及3層連同2層地庫組成，並建設於一塊劃撥地盤面積約12,904.87平方米的土地上。</p> <p>該物業於2019年完成。於估值日期，該物業正進行室內裝修，而根據 貴公司所提供之資料，蕉城店將於2021年1月開業。該物業總建築面積約39,172.52平方米，詳情如下：</p> | 於估值日期，該物業空置。 | <p>人民幣 177,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 164,300,000元)</p> |

| 樓層 | 概約建築面積 (平方米) |
|------------|-------------------------|
| 商店街 | 5,000.00 |
| 大賣場 | 34,172.52 |
| 總計： | <u>39,172.52</u> |

該物業位於蕉城區蕉城南路101號，坐落寧德市城區。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。

該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2055年12月28日屆滿，為期40年。

附註：

- (1) 根據寧德市自然資源局發出日期為2020年7月31日的房地產所有權證第(2020) 0012350號，該物業的土地使用權（包括劃撥地盤面積約12,904.87平方米作商業用途的土地，於2055年12月28日屆滿）及該物業的房屋所有權（包括總建築面積約25,492.52平方米）已歸屬於寧德潤良商業有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），詳情如下：

| 房號 | 建築面積 (平方米) | 樓層 | 用途 |
|-----------|------------------|----|----|
| A2-110 | 6,293.56 | 1 | 商業 |
| A2-301 | 2,125.38 | 3 | 商業 |
| A2-302 | 4,106.22 | 3 | 商業 |
| A2-101 | 12,967.36 | -1 | 商業 |
| 總計 | 25,492.52 | | |

吾等注意到，該物業建築面積13,680平方米的地庫2樓的房地產所有權證均尚未取得。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (2) 根據中國法律意見：
- (i) 寧德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。寧德潤良商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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，部分房地產所有權證（房屋）仍在辦理中，尚無法釐定取得上述部分房地產所有權證（房屋）的時間。取得房地產所有權證（房屋）不存在重大法律障礙。
- (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（部分）

估值報告

| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | 於2020年 9月30日 現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------|----|-----------|----|-----------|------------|------------------|----|-----------------|----|-----------|----|----------|------------|------------------|------------------------------------|--|
| 90. 濟南配送中心 中國 山東省 濟南市 濟陽區 濟北經濟開發區 G220線東側、 永康街北側 | <p>該物業由一塊土地組成，總地盤面積約264,385.30平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包括兩期。一期於2019年完成，二期空置以待日後發展。</p> <p>該物業之建議總建築面積約142,956.80平方米，作為倉儲用途，詳情如下：</p> <p>一期：</p> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">建議建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td style="text-align: right;">68,378.87</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">12,318.72</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">80,697.59</td> </tr> </tbody> </table> <p>二期：</p> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">建議建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉庫</td> <td style="text-align: right;">57,444.16</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">4,815.05</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">62,259.21</td> </tr> </tbody> </table> <p>就二期而言，於該早期階段尚無獲批准的發展計劃，貴公司尚無編製擁用途分配及建築面積詳情、估計成本及預計竣工日期的發展計劃。因此，吾等無法估計發展完成後的價值。</p> | 部分 | 建議建築面積 (平方米) | 倉庫 | 68,378.87 | 設施 | 12,318.72 | 總計： | 80,697.59 | 部分 | 建議建築面積 (平方米) | 倉庫 | 57,444.16 | 設施 | 4,815.05 | 總計： | 62,259.21 | <p>於估值日期，一期佔用作倉庫，二期空置，無即時發展潛力。</p> | <p>人民幣 418,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 388,000,000元)</p> |
| 部分 | 建議建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 倉庫 | 68,378.87 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設施 | 12,318.72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | 80,697.59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 部分 | 建議建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 倉庫 | 57,444.16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設施 | 4,815.05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | 62,259.21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

該物業位於濟陽縣永康街，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，該物業乃作為倉儲用途。

該物業持有可供倉儲用途的土地使用權，於2067年4月29日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2017年7月19日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約264,385.30平方米的地塊的土地使用權已訂約授予濟南大潤發倉儲有限公司（貴公司92.83%間接附屬公司），作為倉庫用途，為期50年。土地溢價總額為人民幣72,440,000元。
- (2) 根據日期為2017年7月19日的房地產所有權證第(2017) 0007213號，該物業的土地使用權（包括地盤面積約264,385.30平方米作倉儲用途的土地，於2067年4月29日屆滿）已歸屬於濟南大潤發倉儲有限公司。

根據中國法律意見，之前的土地和房屋所有權的獨立業權證書已經統一。合併土地及房屋所有權的房地產所有權證現已發出。吾等注意到，該物業尚未取得房地產所有權證（就土地及房屋合併）。貴公司確認，其並不知悉任何事項將導致彼等在取得該物業的相關未獲發房地產所有權證方面存在任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認，其並不知悉貴公司在取得該物業的有關房地產所有權證（就土地及房屋合併）方面存在任何法律障礙。吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合中國物業估值之有關估值及市場標準。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，因此不會影響吾等之估值。

- (3) 根據濟陽縣住房和城鄉建設管理委員會發出日期為2018年5月9日的建設工程規劃許可證第37(2018) 01-09-0502號，該物業總建築面積80,697.59平方米的一期建設工程乃遵守城市規劃規定並獲批准開發。

根據濟南濟北經濟開發區管理委員會發出日期為2018年7月18日的建築工程施工許可證第370125201807180101號，一期建設工程乃遵守工程施工規定，並獲批准開發總建築面積約80,697.59平方米。

- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 濟南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。濟南大潤發倉儲有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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) 該物業一期尚未完成驗收備案程序，並且二期空置以待日後發展，目前尚無法釐定取得房地產所有權證的時間。取得房地產所有權證（房屋）不存在重大法律障礙。

(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：

| | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產所有權證 | 有(土地) |
| 建設工程規劃許可證 | 有(一期) |
| 建築工程施工許可證 | 有(一期) |
| 建築工程竣工驗收證書 | 無 |

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

估值報告

| | | | 於2020年 9月30日 現況下的市值 |
|---|---|----------------------|--|
| 物業 | 概況和年期 | 佔用詳情 | |
| 91. 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>該物業由兩塊土地組成，總地盤面積約29,908.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業之建議建築面積約74,770平方米，作為商業用途（商場及大賣場）。</p> <p>於該早期階段尚無獲批准的發展計劃，貴公司尚無編製擁有用途分配及建築面積詳情、估計成本及預計竣工日期的發展計劃。因此，吾等無法估計發展完成後的價值。</p> <p>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>該物業持有可供商業用途的土地使用權，於2060年3月16日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業空置，無即時發展潛力。 | <p>人民幣 333,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 92.83%權益： 人民幣 309,100,000元)</p> |

附註：

- (1) 根據日期為2020年5月28日的房地產所有權證S (2020) KSSBDCQ第3039338號，該物業的土地使用權(包括地盤面積29,908.00平方米)已授予昆山潤良商業有限公司(貴公司92.83%間接附屬公司)，作為商業用途，於2060年3月16日屆滿。
- (2) 根據中國法律意見：
 - (i) 昆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。昆山潤良商業有限公司有權根據房地產所有權證所訂明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。
- (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(土地)

有