

以下是獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零七年三月三十一日進行的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載於本公司於二零零七年六月二十九日刊發的本文件中。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

茲遵照閣下給予我們的指示，對北京京客隆商業集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。我們證實曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零七年三月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本文件。

我們的估值乃我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指某項物業於估值日由自願買賣雙方經適當推銷後按公平原則交易所涉及的估計金額，而買賣雙方均在知情、審慎及無強迫的情況下作出交易。

就貴集團於中國擁有及佔用的第一類物業權益，我們已假設有關於物業經已交吉，並按市場基準及參考類似市場交易及重置成本法評估該等物業權益。重置成本法為評估該等物業的土地部分的市值及座落於該土地的樓宇及建築物的重置成本的總和。因此，兩個結果的總和相當於該等物業整體市值。就土地部分進行估值時，我們乃參考北京市及河北省的標準地價及當地的可資比較銷售。鑑於該等房屋及建築物的性質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本定義為「物業目前重置（重建）成本，再按實際損耗及所有相關陳舊及優化作出適當扣減」。我們對各項個別物業的價值毋須為出售某一物業時於市場變

現的金額。然而，一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售個案的已知市場的情況下，仍能為物業估值提供最可靠的指標。此方法須視乎業務是否具有充份的潛在盈利能力而定。

就於中國所持有的在建中用作日後佔用的第二類物業權益而言，我們對於每項物業進行估值時，乃以該物業將如 貴集團提供予我們的最新發展建議書內所述般發展及完成為基準。我們已假設計劃書將可在無繁苛條件的情況下獲批准。於達致我們的估值意見時，我們乃參照鄰近地區的可資比較交易及考慮將耗用以完成發展項目的建築成本採納直接比較法進行估值，已反映已完工發展項目的質素。「完成時的資本值」指我們對發展項目的可銷售單位的總銷售價的意見(假設發展項目於估值日經已竣工)。

就 貴集團於中國租用的第三類物業權益而言，由於該等物業禁止轉讓、欠缺可觀租金溢利或該等權益乃屬短期性質，故我們認為該等物業並無商業價值。

我們對物業權益進行估值時，已依賴 貴集團中國法律顧問君澤君律師事務所所提供的法律意見(「中國法律意見」)。根據中國法律意見，物業權益的業權、主要批文、執照及文件的詳情現載於估值證書內。

我們進行估值時，我們並無就物業權益向有關政府部門進行所有權查詢。然而，我們已獲提供與該等物業權益相關的所有權文件的節錄文本。然而，我們並無查證文件正本以核實所有權或核實可能未收錄於我們所獲提供的副本中的修訂是否存在。所有文件及租約僅供參考之用。而估值證書內所載列的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們的文件中所載的資料得出，因此僅為約數。

我們進行估值時，我們已假設有關於中國政府部門就物業權益的發展發出所有同意書、批文及許可，且並無繁苛條件及不當延誤。

我們在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積。我們亦獲 貴集團告知，彼等提供予我們的資料中並無隱瞞或遺漏任何重大因素，惟我們並無就所提供予我們的資料進行獨立查核。

我們進行估值時，乃假設業主將該等物業權益在市場求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高該等物業權益的價值。此外，於我們的估值中，並無涉及有關或可影響物業權益銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何非自願銷售情況。

對該等物業權益進行估值時，我們已假設於權利屆滿前整段期間內有權不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業權益。

我們曾視察物業的外部，在可能情況下，亦曾視察物業的內部。然而，我們並無進行結構測量，因此，我們無法呈報該等物業權益是否並無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀，惟於我們的視察過程中，我們並無發現任何重大損毀。我們並無對任何設施進行測試。

我們並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展，亦無進行生態或環境測量。我們編撰估值報告時假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

我們的估值並無考慮該等物業所結欠的抵押、按揭或款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及開銷。

於估算物業權益價值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第八章所載列的所有要求。此外，我們的估值乃根據香港測量師學會(HKIS)刊發的HKIS物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

除另有說明者外，所有款項均以港元計值。於評估中國物業權益時，於二零零七年三月三十一日所採用的匯率為1.0125港元兌人民幣1.0元。該人民幣與港元之間的匯率於估值日至本函件期間並無重大波動。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國北京市
朝陽區
新源街45號
北京京客隆商業集團股份有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
執行董事
謹啟

二零零七年六月二十九日

附註： 何繼光為特許測量師，並擁有MRICS、MHKIS及MSc(e-com)資格，在香港擁有20年物業估值經驗，並擁有逾12年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
第一類 – 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益			
1 位於中國河北省 廊坊市 新世紀步行街的 第五大街 京客隆大賣場 北京京客隆(廊坊)有限公司	人民幣56,800,000元 (相當於57,510,000港元)	100%	人民幣56,800,000元 (相當於 57,510,000港元)
2 位於中國北京市朝陽區 甜水園北里16號樓的 京客隆大賣場 購物中心	人民幣94,600,000元 (相當於95,780,000港元)	100%	人民幣94,600,000元 (相當於 95,780,000港元)
3 位於中國北京市朝陽區 東三環南路58號的 京客隆綜合超市 勁松商城	人民幣51,500,000元 (相當於52,140,000港元)	100%	人民幣51,500,000元 (相當於 52,140,000港元)
4 位於中國北京市朝陽區 新源街45號的 京客隆－ 總部辦公大樓	人民幣55,800,000元 (相當於56,500,000港元)	100%	人民幣55,800,000元 (相當於 56,500,000港元)
5 位於中國北京市朝陽區 平房村1108號的 京客隆－平房冷庫	人民幣10,200,000元 (相當於10,330,000港元)	100%	人民幣10,200,000元 (相當於 10,330,000港元)
6 位於中國北京市朝陽區 柳芳南里甲1號的 京客隆－商業設施	人民幣7,630,000元 (相當於7,730,000港元)	100%	人民幣7,630,000元 (相當於 7,730,000港元)

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
7 中國北京市朝陽區 東壩中路 京奧家園 22座第一層 便利5店	人民幣2,300,000元 (相當於 2,330,000港元)	100%	人民幣2,300,000元 (相當於 2,330,000港元)
8 中國北京市朝陽區 雙橋東路12號第2座1樓101室 便利38店	無商業價值	100%	無商業價值
9 中國北京市朝陽區 將台鄉駝房營 將府家園 北里127樓 1層12號 便利40店	無商業價值	100%	無商業價值
小計：	人民幣278,830,000元 (相當於 282,320,000港元)		人民幣278,830,000元 (相當於 282,320,000港元)
第二類 — 貴集團於中國持有作發展用途的物業權益			
10 位於中國北京市朝陽區 酒仙橋的 京客隆 酒仙橋分店	人民幣408,800,000元 (相當於 413,910,000港元)	100%	人民幣408,800,000元 (相當於 413,910,000港元)
11 位於中國北京市昌平區 西關環島東側的 京客隆大賣場— 昌平分店	人民幣54,800,000元 (相當於 55,490,000港元)	100%	人民幣54,800,000元 (相當於 55,490,000港元)
小計：	人民幣463,600,000元 (相當於 469,400,000港元)		人民幣463,600,000元 (相當於 469,400,000港元)

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
第三類 – 貴集團於中國租用及佔用的物業權益			
大賣場			
12 位於中國北京市昌平區 京昌公路 二撥子路東側 的地塊及建於其上的多幢樓宇 京客隆回龍觀商場	無商業價值	100%	無
13 中國北京市朝陽區 望京南湖中園211樓 的整幢樓宇及附屬樓房 京客隆望京店	無商業價值	100%	無
14 中國北京市大興區 舊宮鎮舊宮西路1號2層 京客隆舊宮店	無商業價值	100%	無
綜合超市			
15 中國北京市朝陽區 大山子北里8號樓西側 京客隆大山子商場	無商業價值	100%	無
16 中國北京市朝陽區 垡頭西里11及17號及垡頭西里三區4號 京客隆垡頭商場	無商業價值	100%	無
17 中國北京市朝陽區 管莊東街49號、管莊東里管莊東里 東側49號，及管莊東街東側49號 京客隆管莊商場	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
18 中國北京市朝陽區 安華西里一區12號樓 京客隆華安商場	無商業價值	100%	無
19 中國北京市朝陽區 華威西里40號樓 京客隆華威副食品商場	無商業價值	100%	無
20 中國北京市朝陽區 首都機場南路(菜市場)及首都機場南路1號 京客隆首都機場商場	無商業價值	100%	無
21 中國北京市朝陽區 左家莊三源里街24號 京客隆朝陽京源商場	無商業價值	100%	無
22 中國北京市朝陽區 三源里街5號樓 京客隆朝陽京源商場倉庫	無商業價值	100%	無
23 中國北京市朝陽區 北三里屯南27號樓及工體北路11號 京客隆三里屯商場	無商業價值	100%	無
24 中國北京市朝陽區 松榆里28號及武聖西里15號 京客隆松榆里商場	無商業價值	100%	無
25 中國北京市朝陽區 團結湖路8號後院內 京客隆團結湖店	無商業價值	100%	無
26 中國北京市朝陽區 團結湖路8號 京客隆團結湖店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
27 中國北京市朝陽區 團結湖路7號 京客隆團結湖店	無商業價值	100%	無
28 中國北京市朝陽區 西壩河東里83及85座 京客隆西壩河副食品商場	無商業價值	100%	無
29 中國北京市朝陽區 棗營南里10號 京客隆棗營路商場	無商業價值	100%	無
30 中國北京市朝陽區 呼家樓北街甲2號樓 京客隆針織路副食品商場	無商業價值	100%	無
31 中國北京市朝陽區 水碓子路3號樓 京客隆針織路副食品商場倉庫	無商業價值	100%	無
32 中國北京市朝陽區 康靜里19及20號 京客隆康靜里店	無商業價值	100%	無
33 中國北京市朝陽區 雙龍南里204號樓 京客隆雙龍商場	無商業價值	100%	無
34 中國北京市朝陽區 甘露園南里18號樓 京客隆甘露園副食品商場	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
35 位於中國北京市朝陽區東壩村紅松園1號的各幢樓宇連同設施京客隆東壩店	無商業價值	100%	無
36 中國北京市密雲縣新南路21號1樓至3樓及附屬設施京客隆密雲店	無商業價值	100%	無
37 中國河北省三河市燕郊開發區迎賓路東南側京哈路北的1樓、2樓以及附屬設施京客隆(廊坊)燕郊店	無商業價值	80%	無
38 中國北京市朝陽區勁松四區401號京客隆勁松店	無商業價值	100%	無
39 中國北京市朝陽區百子灣路16號B會所第一層、地下一層及附屬設施京客隆百子園店	無商業價值	100%	無
40 中國北京市朝陽區金盞鄉東窯路及樓梓庄中心街交界東側京客隆樓梓庄店	無商業價值	100%	無
41 中國北京市順義區天竺花園天韻閣第一層，第105、106及107號單位京客隆天竺店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
42 中國北京市海淀區 永定路乙一號 樂府家園一號 商業樓第一層部分 及地下一層 京客隆田村店	無商業價值	100%	無
43 中國北京市西城區 西單北大街109號 地下一層 京客隆西單店	無商業價值	100%	無
44 中國北京市東城區 和平里六區 八號樓南端 第一層及地下一層 京客隆和平里店	無商業價值	100%	無
45 中國北京市通州區 玉橋中路15號商用樓 第1至2層及第3層部分 京客隆玉橋店	無商業價值	100%	無
46 中國北京市通州區 九棵樹東路29號 商用樓第一及二層 京客隆九棵樹店	無商業價值	100%	無
47 中國北京市通州區 玉橋西路66號 第一層 京客隆玉橋西路店	無商業價值	100%	無
48 中國北京市通州區永順鎮后窑上村 萬福家園15樓 商業樓第一層及 地下一層連同附屬設施 京客隆北關店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
49 中國北京市通州區 玉帶河大街48號及玉帶河大街7號 商用樓甲4號第一至二層 京客隆玉帶河店	無商業價值	100%	無
50 中國北京市通州區 新華大街256號 京客隆新華大街店	無商業價值	100%	無
51 中國北京市通州區 喬庄東區2號34號樓 京客隆喬庄店	無商業價值	100%	無
52 中國北京市通州區 京哈公路以北 面對耿莊住宅大樓的商業樓 京客隆龍旺庄店	無商業價值	100%	無
53 中國北京市海淀區 紅聯村3號北一層及地下一層 京客隆明光村店	無商業價值	100%	無
54 中國北京市朝陽區 常營民族家園13號樓一層及地下一層 京客隆常營店	無商業價值	100%	無
55 中國北京市宣武區仁壽路5號 地下一層、二層及地上一層部份 京客隆永安路店	無商業價值	100%	無
56 中國北京市海淀區 萬柳中路29號院3號樓地下一層 京客隆萬柳店	無商業價值	100%	無
57 中國北京市 朝陽區紅松園北里16號 京客隆紅松園店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
58 位於中國北京市崇文區 夕照寺街16號華城住宅區4號樓 地下一層 京客隆夕照寺店	無商業價值	100%	無
59 位於中國北京市朝陽區公園南路8號 棕櫚泉生活廣場1樓及2樓之部份及 地下一層及二層 京客隆棕櫚泉店	無商業價值	100%	無
60 中國北京市延慶縣高塔街58號 綠韻商業廣場1樓部份及 2樓、3樓及地下一層 京客隆延慶店	無商業價值	100%	無
61 中國北京市朝陽區石佛營西里12號樓	無商業價值	100%	無
便利店			
62 中國北京市朝陽區 工人體育場東路13號樓 便利1店	無商業價值	100%	無
63 中國北京市朝陽區 左家莊三角地1號 便利2店	無商業價值	100%	無
64 中國北京市朝陽區 紅廟北里4號樓 便利3店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
65 中國北京市朝陽區 芳草地西街8號 便利4店	無商業價值	100%	無
66 中國北京市朝陽區 芳草地西街8號東 便利4店倉庫	無商業價值	100%	無
67 中國北京市朝陽區 關東店北街9號樓西側 便利6店	無商業價值	100%	無
68 中國北京市朝陽區 工人體育場南路西5號樓 便利7店	無商業價值	100%	無
69 中國北京市朝陽區 體育場東路 便利8店	無商業價值	100%	無
70 中國北京市朝陽區 體育場東路	無商業價值	100%	無
71 中國北京市朝陽區 北三里屯(副食店) 便利9店	無商業價值	100%	無
72 中國北京市朝陽區 東直門外大街22號樓西側 便利10店	無商業價值	100%	無
73 中國北京市朝陽區 幸福二村21號樓 便利11店	無商業價值	100%	無
74 中國北京市朝陽區 水碓子路東3號樓及平房 便利12店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
75 中國北京市朝陽區 八里莊北里甲306號樓 便利13店	無商業價值	100%	無
76 中國北京市朝陽區 建外大街光輝里7號 便利14店	無商業價值	100%	無
77 中國北京市朝陽區 花家地南里9號樓部分 便利15店	無商業價值	100%	無
78 中國北京市朝陽區 高家園三區 便利16店	無商業價值	100%	無
79 中國北京市朝陽區 高家園二區14號 便利17店	無商業價值	100%	無
80 中國北京市朝陽區 新街大院16號樓 便利18店	無商業價值	100%	無
81 中國北京市朝陽區 勁松八區817號樓 便利19店	無商業價值	100%	無
82 中國北京市朝陽區 垡頭北里9號樓 便利20店	無商業價值	100%	無
83 中國北京市朝陽區 勁松五區518至521號 便利21店	無商業價值	100%	無
84 中國北京市朝陽區 勁松一區111號 便利22店	無商業價值	100%	無
85 中國北京市朝陽區 勁松二區203號 便利23店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
86 中國北京市朝陽區 垂楊柳西里8號樓 便利24店	無商業價值	100%	無
87 中國北京市朝陽區 安貞西里二區19號樓 便利25店	無商業價值	100%	無
88 中國北京市朝陽區 安貞西里一區16號樓 便利26店	無商業價值	100%	無
89 中國北京市朝陽區 慧忠里304號 便利27店	無商業價值	100%	無
90 中國北京市朝陽區 櫻花東街1號樓 便利28店	無商業價值	100%	無
91 中國北京市朝陽區 酒仙橋四街坊18號樓 便利29店	無商業價值	100%	無
92 中國北京市朝陽區 酒仙橋十一街坊16號樓東側 便利30店	無商業價值	100%	無
93 中國北京市朝陽區 芳園里3號東北側 便利31店	無商業價值	100%	無
94 中國北京市朝陽區 棗營北里34號樓 便利32店	無商業價值	100%	無
95 中國北京市朝陽區 東軍庄12號樓 便利33店	無商業價值	100%	無
96 中國北京市朝陽區 金台北街1號樓 便利34店	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
97 中國北京市朝陽區 農光里22號及農光里22號南側 便利35店	無商業價值	100%	無
98 位於中國北京市朝陽區 曙光西里甲6號第5及第6座1樓的 便利36店	無商業價值	100%	無
99 位於中國北京市通州區 梨園鎮雲景里小區 一幢商業樓宇的 便利37店	無商業價值	100%	無
100 中國北京市朝陽區 南磨房武聖農副產品集貿市場 便利39店	無商業價值	100%	無

貴公司的其他租賃物業

101 中國北京市朝陽區 紅廟北里4號樓 京客隆培訓中心	無商業價值	100%	無
102 中國北京市朝陽區 姚家園西口 京客隆生鮮食品配送中心	無商業價值	100%	無
103 中國北京市朝陽區 雙橋中路 京客隆雙橋配送中心	無商業價值	100%	無
104 中國北京市朝陽區 勁松三區301號樓	無商業價值	100%	無
105 中國北京市朝陽區 建外二道街19號	無商業價值	100%	無

物業	於二零零七年 三月三十一日 的市值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 貴集團應佔資本值
北京朝批商貿有限公司的租賃物業			
106 中國北京市朝陽區 姚家園路	無商業價值	76.42%	無
107 中國北京市朝陽區 甜水園甲1號南側	無商業價值	76.42%	無
108 中國北京市朝陽區 東壩紅松園	無商業價值	76.42%	無
109 中國北京市朝陽區 金台里25號樓	無商業價值	76.42%	無
110 中國北京市朝陽區 雙龍南里204號	無商業價值	76.42%	無
111 中國北京市朝陽區 十八里店 老君堂村及老君堂村8號	無商業價值	76.42%	無
112 中國天津市北辰區 劉安庄村西區	無商業價值	76.42%	無
	<hr/>		<hr/>
	小計：	無	無
北京朝批商貿有限公司的租賃物業			
113 位於中國河北省石家庄 倉興街36號 一座倉庫樓宇 (第6座)之一部份	無商業價值	76.42%	無
114 位於中國山東省青島 四方區大沙路18號 倉庫第一座及第三座 及辦公室大樓	無商業價值	76.42%	無
	<hr/>		<hr/>
	小計：	無	無

估值證書

第一組－貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
1 位於 中國 河北省廊坊市 新世紀步行街第 五大街的 京客隆大賣場－ 北京京客隆(廊 坊)有限公司	京客隆大賣場－京客隆(廊坊)有限公司(下稱「該物業」)為位於廊坊市新世紀步行街第五大街中段西邊一幅總土地面積約6,207.76平方米的地上所建樓高三層(部分四層)的樓房全幢。 該樓房以鋼筋混凝土建造，於二零零零年落成，作商業用途。該物業的總建築面積約12,550.69平方米。 所出讓的該物業土地使用權於二零三八年十一月九日屆滿，作商業及服務用途。	該物業現由 貴集團佔用作大賣場的商業用途。	人民幣 56,800,000元 (相當於 57,510,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 56,800,000元 (相當於 57,510,000港元)

附註：

- 根據廊坊市人民政府於二零零五年三月四日所發出的國有土地使用權證(編號：廊國用(2005)字第00820號)，該物業(地塊編號：01-01-07-0033-4，總土地面積約6,207.76平方米，作商業及服務用途的土地使用權於二零三八年十一月九日屆滿)撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)所有。
- 根據廊坊市房屋產權戶籍監理處於二零零五年三月四日所發出的房屋所有權證(編號：廊坊市房權證字第03551號)，該樓房(總建築面積約12,550.69平方米)的所有權撥歸 貴公司所有，作商業用途。

3. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- (a) 國有土地使用權證 有
 - (b) 房屋所有權證 有
4. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司已就樓宇及樓宇所位於的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
 - (b) 於土地使用權餘下的年期，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
 - (c) 該物業於二零零六年六月五日抵押予中國建設銀行股份有限公司（北京市朝陽區支行），作為人民幣45,000,000元按揭貸款的抵押，抵押期將於二零零七年六月四日屆滿。該按揭已向廊坊市廊坊市區土地管理局及廊坊市房地產管理局正式辦理登記。
5. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則貴公司指京客隆超市及其注入並成為貴公司組成部分的業務。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
2 位於 中國 北京市朝陽區 甜水園 北里16號樓的京 客隆大賣場購物 中心	京客隆大賣場一購物中心(下稱「該物業」)為位於地名為北京市朝陽區甜水園北里16號樓的一幅總土地面積約4,916.92平方米的土地上所建樓高四層(部分一層)的一座商業樓房連其下的一層地庫。	該物業現由 貴集團 佔用及供大賣場營 運，作商業用途。	人民幣 94,600,000元 (相當於 95,780,000港元)
	該樓房以鋼筋混凝土建造，於一九九六年落成，作商業用途。該物業的總建築面積約17,361.80平方米。		貴集團應佔權益 100%
	所出讓的該物業土地使用權為期40年，於二零四四年八月十八日屆滿，作商業用途。		於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值
			人民幣 94,600,000元 (相當於 95,780,000港元)

附註：

1. 根據北京市國土資源局於二零零四年十一月十六日所發出的國有土地使用權證(編號：京朝國用(2004出)字第0614號)，該物業(總土地面積約4,916.92平方米，作商業用途的土地使用權於二零四四年八月十八日屆滿)撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)所有。
2. 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司(下稱「京客隆超市」)與北京市國土資源局於二零零四年八月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號：(2004)第0617號)，該物業(總土地面積約4,916.92平方米)已出讓予京客隆超市作商業用途，總代價人民幣17,496,875元，為期40年，至二零四四年八月十八日屆滿。
3. 根據北京市朝陽區國土資源和房屋管理局於二零零五年三月二十四日發出的房屋所有權證(編號：京房權證朝股05字第00177號)，該樓宇(總建築面積約17,361.80平方米)所有權撥歸 貴公司所有，作商業用途。

4. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- (a) 國有土地使用權證 有
 - (b) 房屋所有權證 有
 - (c) 國有土地使用權出讓合同 有
5. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司已就樓宇及樓宇所位於的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
 - (b) 於土地使用權餘下的年期，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
 - (c) 該物業已於二零零五年十月二十六日抵押予交通銀行(北京東單支行)，作為最多人民幣170,000,000元按揭貸款的抵押，抵押期將於二零一零年九月十三日屆滿。
6. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則貴公司指京客隆超市及其注入並成為貴公司組成部分的業務。
7. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
3 位於 中國 北京市朝陽區 東三環南路58號 的京客隆綜合超 市勁松商城	京客隆超市－勁松商城(下稱「該物業」)為北京市朝陽區東三環南路58號第2座第1層部分面積及地下第一層部分面積。 該樓房以鋼筋混凝土建造，於二零零四年落成，作商業用途。該物業的總建築面積約6,429.90平方米。建築面積細分如下：	該物業現由 貴集團 佔用及供綜合超市營 運，作商業用途。	人民幣 51,500,000元 (相當於 52,140,000港元)
	用途	建築面積(平方米)	貴集團應佔權益
	第2座		100%
	第1層	805.97	
	地下第1層	<u>5,623.93</u>	
	總計：	<u><u>6,429.90</u></u>	
	所出讓的該物業土地使用權為期40年，於二零四二年十月八日屆滿，作商業用途。		於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 51,500,000元 (相當於 52,140,000港元)

附註：

- 根據與北京昆泰嘉業房地產開發有限公司(下稱「北京昆泰」)及北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)訂立日期為二零零五年四月一日的《回遷安置協議》(編號：第00182號)，北京昆泰同意將該物業所有權(總建築面積約6,429.90平方米)轉讓予 貴公司。
- 根據房屋所有權證(編號：京房權証朝股05字第00182號)，該物業(所佔總建築面積約為6,429.90平方米)的所有權撥歸 貴公司所有，作商業用途。

3. 根據日期為二零零五年七月十九日的國有土地使用權證（編號：京朝國用(2005出)第0427號），該物業所佔獲分配地盤面積約899.11平方米，土地使用權於二零四二年十月八日屆滿。
4. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- | | | |
|-----|----------|---|
| (a) | 房屋所有權證 | 有 |
| (b) | 回遷安置協議 | 有 |
| (c) | 國有土地使用權證 | 有 |
5. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司已就樓宇及樓宇所位於的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
- (b) 於土地使用權餘下的年期，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
- (c) 該物業第2座的102及B102號單位已於二零零六年六月五日抵押予中國建設銀行股份有限公司（北京市朝陽分行），作為人民幣32,000,000元的抵押。抵押期至二零零七年六月四日屆滿。該按揭已向北京市朝陽區建設委員會及北京市國土資源局正式辦理登記。
6. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則貴公司指京客隆超市及其注入並成為貴公司組成部分的業務。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
4 位於 中國 北京市朝陽區 新源街45號的京 客隆－ 總部辦公大樓	京客隆總部辦公大樓(下稱「該物業」)為位於北京市朝陽區新源街45號樓一幅總土地面積約2,243.99平方米的土地上,所建三座樓高一至四層的辦公/附屬樓房。 該等樓房主要包括兩幢主辦公大廈及兩座附屬樓房,為鋼筋混凝土/磚混結構,於一九八零年至一九九七年期間落成,作辦公室用途。總建築面積約6,933.82平方米。建築面積按用途細分如下: 用途 建築面積(平方米) 主辦公大樓 6,803.52 附屬樓房 <u>130.30</u> 總計: <u><u>6,933.82</u></u> 所出讓的該物業土地使用權為期40年,於二零四四年八月十七日屆滿,作商業用途。	該物業部分已出租,並被承租人佔用作商業用途;而部分物業則被 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣 55,800,000元 (相當於 56,500,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 55,800,000元 (相當於 56,500,000港元)

附註:

- 根據北京市國土資源局於二零零四年十一月二十日所發出的國有土地使用權證(編號:京朝國用(2004出)字第0613號),該物業(總土地面積約2,243.99平方米,作商業用途的土地使用權於二零四四年八月十七日屆滿)撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)所有。
- 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司(下稱「京客隆超市」)與北京市國土資源局於二零零四年八月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號:(2004)第0616號),該物業(總土地面積約2,243.99平方米)已出讓予京客隆超市作商業用途,總代價人民幣10,747,421元,為期40年,至二零四四年八月十七日屆滿。

3. 根據房屋所有權證（編號：京房權證朝股05字第00175號），該物業（總建築面積約6,933.82平方米）的所有權撥歸 貴公司所有，作商業用途。
4. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- | | | |
|-----|-------------|---|
| (a) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (b) | 房屋所有權證 | 有 |
| (c) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
5. 根據一份由北京市朝陽副食品總公司（甲方）與沈陽市和平區星期九餐飲娛樂中心（乙方）於一九九九年九月七日簽訂的租賃合同，該物業部分，建築面積約3,087平方米已出租給乙方（獨立第三方），為期十年，自一九九九年九月一日開始。
- 根據一份由甲方、乙方及北京勝華麗餐飲娛樂有限責任公司（丙方）於二零零一年八月二十七日出具的證明，承租方由乙方變更為丙方。
- 根據一份由甲方及丙方於二零零二年十二月二十七日簽訂的補充協議，出租人由甲方變更為 貴公司，租賃合同的條款不變。
6. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司已就樓宇及於其上所建樓宇的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
- (b) 於土地使用權餘下期間， 貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
- (c) 貴公司租賃該物業予北京勝華麗餐飲娛樂有限責任公司，具有法律效力。
- (d) 該物業已於二零零五年十月二十六日抵押予交通銀行（北京市東單分行），作為人民幣170,000,000元的按揭貸款的抵押，抵押期於二零一零年九月十三日屆滿。
7. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。
8. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為 貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
5 位於 中國 北京市朝陽區 平房村1108號 的京客隆 一平房冷庫	京客隆一平房冷庫(下稱「該物業」)為位於北京市朝陽區內名為平房村1108號的地點一幅總土地面積約13,331.81平方米的土地上，所建六座樓高一至二層的倉庫／附屬樓房。 該等樓房主要為磚混結構，於一九六零年至一九八五年期間建成為倉庫，作倉儲用途。該物業的總建築面積約6,188.22平方米。建築面積按用途細分如下：	該物業現由 貴集團佔用，作倉庫／倉儲用途。	人民幣 10,200,000元 (相當於 10,330,000港元)
			貴集團應佔權益 100%
			於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值
			人民幣
			10,200,000元 (相當於 10,330,000港元)
	用途	建築面積(平方米)	
	附屬辦公室	301.32	
	1號倉庫	3,533.43	
	2號倉庫	83.40	
	3號倉庫	156.61	
	4號倉庫	2,021.68	
	5號倉庫	91.78	
	總計：	<u>6,188.22</u>	
	所出讓的該物業土地使用權為期50年，於二零五四年六月二十九日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零四年十月十三日所發出的國有土地使用權證(編號：京朝國用(2004出)第0543號)，該物業(總土地面積約13,331.81平方米，作工業用途的土地年期於二零五四年六月二十九日屆滿)撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)所有。

2. 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司（下稱「京客隆超市」）與北京市國土資源和房屋管理局於二零零四年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同（編號：（2004）第0578號），該物業（總土地面積約13,331.81平方米）已出讓予京客隆超市作工業用途，總代價人民幣1,466,499元，為期50年，至二零五四年六月二十九日屆滿。
3. 根據房屋所有權證（編號：京房權證朝股05字第00176號），該物業的樓房（總建築面積約6,188.22平方米）所有權撥歸 貴公司所有，作工業用途。
4. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
 - (a) 國有土地使用權證 有
 - (b) 房屋所有權證 有
 - (c) 國有土地使用權出讓合同 有
5. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 貴公司已就樓宇及於其上所建樓宇的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
 - (b) 於土地使用權餘下期間， 貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
 - (c) 該物業的土地及樓宇部份並無受抵押及法律押記所限。
6. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。
7. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為 貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
6 位於 中國 北京市朝陽區 柳芳南里甲1號 的京客隆 一商業設施	京客隆一商業設施(下稱「該物業」)為位於北京市朝陽區內柳芳南里甲1號的地點一幅總土地面積約1,171.60平方米的土地上，所建一座樓高二層的綜合樓宇。 該樓房主要為磚混結構，於一九八七年落成，作綜合用途。該物業的總建築面積約1,219.30平方米。 所出讓的該物業土地使用權為期40年，於二零四四年六月二十九日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用，作綜合用途及保修工廠營運之用。	人民幣 7,630,000元 (相當於 7,730,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 7,630,000元 (相當於 7,730,000港元)

附註：

1. 根據北京市國土資源局於二零零四年十月十三日所發出的國有土地使用權證（編號：京朝國用（2004出）字第0542號），該物業（總土地面積約1,171.60平方米，作商業用途的土地使用權於二零四四年六月二十九日屆滿）撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司（下稱「貴公司」）所有。
2. 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司（下稱「京客隆超市」）與北京市國土資源和房屋管理局於二零零四年六月三十日訂立的國有土地使用權出讓合同（編號：（2004）第0573號），該物業（總土地面積約1,219.30平方米）已出讓予京客隆超市作商業用途，總代價人民幣1,585,090元，為期40年，至二零四四年六月二十九日屆滿。
3. 根據房屋所有權證（編號：京房權證朝股05字第00174號），該物業的樓房（總建築面積約1,219.30平方米）所有權撥歸 貴公司所有，作商業用途。

4. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- | | | |
|-----|-------------|---|
| (a) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (b) | 房屋所有權證 | 有 |
| (c) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
5. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司已就樓宇及於其上所建樓宇的土地取得房屋所有權證及國有土地使用權證。
- (b) 於土地使用權餘下期間，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
- (c) 該物業的1-2及1-5號單位連同土地部份已於二零零六年六月五日抵押予中國建設銀行股份有限公司（北京市朝陽區支行），作為人民幣8,000,000元的按揭貸款的抵押，抵押期至二零零七年六月四日屆滿。該按揭已向北京市朝陽區建設委員會及北京市國土資源局正式辦理登記。
6. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則貴公司指京客隆超市及其注入並成為貴公司組成部分的業務。
7. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
7 中國北京市 朝陽區 東壩中路 京奧家園22座 第一層 便利5店	該物業為一座單層樓宇第一層全層，於二零零五年落成。 該物業建築總面積約為260.98平方米。 根據國有土地使用權證，該物業土地使用權乃作住宅用途、停車場用途及附屬用途，分別為期70年、50年及40年，由二零零三年九月八日開始。	該物業目前由 貴集團佔用作為便利店。	人民幣 2,300,000元 (相當於 2,330,000港元) 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 2,300,000元 (相當於 2,330,000港元)

附註：

- 根據北京奧林匹克置業投資有限公司（下稱「業主」）與北京京客隆商業集團股份有限公司（下稱「貴公司」）於二零零五年十一月二十三日訂立的買賣協議（編號：701183），業主同意向 貴公司出售總建築面積約為260.98平方米的物業的樓宇擁有權，代價為人民幣2,271,408元。
- 根據一份由北京市國土資源和房屋管理局於二零零三年十一月六日出具的國有土地使用權證（編號：京地出（合）字(03)第777號），土地面積約72,453.31平方米的京奧花園第一期的土地使用權已出讓予業主，住宅用途為期70年、車庫用途為期50年及附屬用途為期40年，自二零零三年九月八日開始。
- 根據房屋所有權證（編號：京房權證朝股06字第00215號），該物業（總建築面積約260.98平方米）的樓宇所有權撥歸 貴公司所有。
- 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
 - 買賣協議 有
 - 國有土地使用權證（就京奧花園第一期） 有
 - 房屋所有權證 有

5. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 物業的樓宇擁有權完全歸屬於 貴公司。
 - (b) 於土地使用權餘下期間， 貴公司有權佔用、轉讓及抵押該物業。
 - (c) 貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的擁有權。
6. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
8 中國北京市朝陽區雙橋東路12號2座1樓101室便利38店	便利38店(下稱「該物業」)為位於朝陽區雙橋東路的一幅總地盤面積約54,919.38平方米的土地上所建樓高五層的一幢低高層樓房連其下的一層地庫。 該樓房以鋼筋混凝土建造，於二零零六年落成，作商業用途。該物業的總建築面積約514平方米。 所出讓的該物業土地使用權於二零四三年五月十五日屆滿，作附屬用途。	該物業現時由 貴集團持有作商業用途，用作便利店。	無商業價值 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 無商業價值

附註：

- 根據獨立第三方北京金時代置業有限公司(賣方)及北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)於二零零六年十一月訂立的一項買賣協議，貴公司同意向賣方購買總樓面面績約514平方米的物業，代價為人民幣7,130,000元。該合同的其他有關詳情包括(其中包括)以下各項：

地點	：	北京市朝陽區雙橋東路12號康泉新城一期(東區)第二座1樓101室
土地使用期	：	由二零零三年五月十六日起計至二零四三年五月十五日屆滿
國有土地使用權證	：	京朝國用(2003出)第0353號
房屋所有權證	：	京房權朝齊06字第001692號總樓面面績：514平方米
獲准土地用途	：	附屬用途
獲准樓宇用途	：	商業用途

2. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：—
- (a) 買賣協議 有
3. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司正就樓宇及於其上所建樓宇的土地申辦房屋所有權證及國有土地使用權證。
- (b) 及取得上文附註3a所述的業權權證及於土地使用權餘下期間，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
- (c) 貴公司已悉數繳付上文附註 1 所述買賣協議的購買價。
- (d) 該物業並無受任何抵押或法令查封所規限。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
9 中國北京市 朝陽區 將台鄉駝房營 將府家園 北里 127樓1層12號 便利40店	便利40店(下稱「該物業」)為位於 Jiangfujiayuan Block 127樓高十層 的一幢中高層樓房連其下的一層地 庫 該樓房以鋼筋混凝土建造，於二零 零六年落成，作商業用途。該物業 的總建築面積約120.53平方米。 所出讓的該物業土地使用權於二零 四三年十一月十五日屆滿作商業用 途。	該物業現時由 貴 集團持有作商業用 途，用作便利店。	無商業價值 貴集團應佔權益 100% 於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔的資本值 無商業價值

附註：

- 根據北京永同昌京都房地產開發有限公司(賣方)及北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)於二零零七年四月二十八日訂立的一項買賣協議，貴公司同意向賣方購買總樓面面積約120.53平方米的物業，代價為人民幣2,038,162元。該合同的其他有關詳情包括(其中包括)以下各項：

地點	:	中國北京市朝陽區將台鄉駝房營將府家園北里127樓1層12號
土地使用期	:	至二零四三年十一月十五日屆滿
國有土地使用權證	:	京朝國用(2004出)第0068號
房屋所有權證	:	京房權朝齊06字第001923號
總樓面面積	:	120.53平方米
獲准土地用途	:	商業用途
獲准樓宇用途	:	商業用途

2. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：
- (a) 買賣協議 有
3. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 貴公司正就樓宇及於其上所建樓宇的土地申辦房屋所有權證及國有土地使用權證。
- (b) 及取得上文附註3a所述的業權權證及於土地使用權餘下期間，貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
- (c) 貴公司已悉數繳付上文附註 1 所述買賣協議的購買價。
- (d) 該物業並無受任何抵押或法令查封所規限。

估值證書

第二組 — 貴集團在中國持作發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
10 位於中國北京市朝陽區酒仙橋的京客隆酒仙橋分店	<p>該物業為位於北京市朝陽區內名為酒仙橋的地點上一幅總土地面積約23,910.18平方米的土地。</p> <p>該物業將發展成綜合商業大樓及設有泊車設施。該物業預定將會興建的總建築面積約為59,339.47平方米。根據 貴集團提供的資料，該物業的上蓋建築工程已於二零零六年九月落成。</p> <p>所出讓的該物業土地使用權乃作商業及停車場用途，分別為期40年及於二零四四年七月十五日屆滿，以及為期50年及於二零五四年七月十五日屆滿。</p>	該物業正在進行內部裝修，並將於二零零七年第四季開張。	<p>人民幣 408,800,000元 (相當於 413,910,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益 100%</p> <p>於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 408,800,000元 (相當於 413,910,000港元)</p>

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零四年十月十三日所發出的國有土地使用權證（編號：京朝國用（2004出）字第0544號），該物業（總土地面積約23,910.18平方米，用作商業及泊車的土地使用權分別於二零四四年七月十五日及二零五四年七月十五日屆滿）撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司（下稱「貴公司」）所有。
- 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司（下稱「京客隆超市」）與北京市國土資源局於二零零四年七月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同（編號：京地出合字（2004）第0751號），該物業（總土地面積約23,910.18平方米）已出讓予京客隆超市作商業及泊車用途，總代價人民幣40,026,430元，分別為期40年至二零四四年七月十五日屆滿，以及為期50年至二零五四年七月十五日屆滿。
- 根據日期為二零零四年十二月二十八日的建設用地規劃許可證（編號：2004規地字第0211號），北京京客隆超市連鎖集團有限公司獲授予以「京客隆酒仙橋商場」的項目名稱規劃發展該物業（土地面積約23,910.18平方米）的許可。

4. 根據北京市規劃局於二零零四年十二月三十日向京客隆超市發出的建設工程規劃許可證（編號：2004規建字第0567號），該物業獲准的發展規模包括一座商業樓房（總建築面積約59,339.47平方米）。
5. 根據北京市建設委員會於二零零五年二月六日向京客隆超市發出的建築工程施工許可證（編號：00建(2005)第0301號），京客隆超市獲准展開上述樓房的建築工程。
6. 根據北京市規劃委員會於二零零六年七月四日向本公司發出一項建築工程規劃許可證（編號：2006規建字第0344號），該物業獲准擴大規模包括一層商業樓房（總建築面積約12,056.54平方米）。
7. 根據北京市建設委員會於二零零六年十月十二日向本公司發出一項建築工程施工許可證（編號：(2006)施建字第1979號），本公司獲准展開上述樓房的建築工程。
8. 根據 貴集團的意見，於估值日期的發展總成本（包括建築成本）約人民幣397,600,000元已列作開支，而估計完成發展項目所需的餘下發展成本將約為人民幣112,400,000元。
9. 建議發展項目的「完成時資本值」約為人民幣510,000,000元（相當於516,375,000港元）。
10. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現時狀況如下：

(a)	國有土地使用權證	有
(b)	國有土地使用權出讓合同	有
(c)	建設用地規劃許可證	有
(d)	建設工程規劃許可證	有
(e)	建築工程施工許可證	有
11. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 貴公司已就該物業的土地部份取得國有土地使用權證。
 - (b) 於土地使用權餘下期間， 貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
 - (c) 該物業的土地使用權已於二零零六年十月十日抵押予北京銀行（九龍山支行），作為人民幣200,000,000元的按揭貸款的抵押，抵押期於二零零八年十月二十五日屆滿。該按揭已向北京市國土資源局正式辦理登記。
12. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。
13. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為 貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
11 位於中國 北京市昌平區西 關環島東側的京 客隆大賣場－昌 平分店	京客隆大賣場－昌平分店(下稱「該物業」)為位於北京市昌平區西關環島東側的地點上一幅總土地面積約19,730.65平方米的土地。 該物業將發展成四層高連地庫綜合商業大樓及設有泊車設施。該物業預定將會興建的總建築面積約為44,626平方米。根據 貴集團所提供的資料，該物業預計於二零零八年五月落成。 所出讓的該物業土地使用權為期40年及於二零四三年七月二十三日屆滿，作商業用途。	該物業現為空置土地。	人民幣 54,800,000元 (相當於 55,490,000港元)
			貴集團應佔權益 100%
			於二零零七年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣 54,800,000元 (相當於 55,490,000港元)

附註：

- 根據北京市昌平區國土資源和房屋管理局於二零零五年三月十五日所發出的國有土地使用權證(編號：京昌國用(2005出變)第036號)，該物業(總土地面積約19,730.65平方米，用作商業用途的土地使用權於二零四三年七月二十三日屆滿)撥歸北京京客隆商業集團股份有限公司(下稱「貴公司」)所有。
- 根據北京京客隆超市連鎖集團有限公司(下稱「京客隆超市」)與北京市昌平區國土資源和房屋管理局於二零零三年七月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號：京昌地出(合)字(2003)第073號)，該物業(總土地面積約19,730.65平方米)已出讓予京客隆超市作商業及泊車用途，總代價人民幣15,342,710元，為期40年至二零四三年七月二十三日屆滿。
- 根據兩份建設用地規劃許可證(編號：2003昌規地字第0053號及2003規(昌)地字第0082號)，京客隆超市獲授予規劃發展該物業(土地面積約19,730.65平方米)作商業及泊車用途的許可。

4. 根據北京市規劃局於二零零三年八月二十一日向京客隆超市發出的建設工程規劃許可證（編號：2003規昌建字第0142號），該物業獲准的發展規模包括一座綜合超市（總建築面積約44,626平方米）。
5. 根據本公司與北京盛世原華房地產開發有限公司（下文稱「盛世原華」）於二零零七年二月八日訂立的合作協議，本公司與盛世原華將合作發展該物業。
6. 根據 貴集團的意見，於估值日期，總發展成本（包括建築成本）約人民幣44,470,000元已列作開支，而估計完成發展項目所需的餘下發展成本將約為人民幣259,500,000元。
7. 建議發展項目的「完成時資本值」約為人民幣304,000,000元（相當於307,800,000港元）。
8. 根據中國法律意見，我們理解該物業業權、主要批文、執照及文件出具的現況如下：

(a)	國有土地使用權證	有
(b)	國有土地使用權出讓合同	有
(c)	建設用地規劃許可證	有
(d)	建設工程規劃許可證	有
(e)	合作協議	有
9. 我們已獲提供中國法律顧問君澤君律師事務所就物業權益的業權發出的中國法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 貴公司已就該物業的土地部份取得土地使用權證。
 - (b) 於土地使用權餘下期間， 貴公司有權使用、租賃、抵押及轉讓該物業的土地使用權及樓宇擁有權。
 - (c) 該物業的土地及樓宇部份並無受抵押及法律押記所限。
10. 貴公司為一家於生效日期在中國註冊成立的股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。
11. 京客隆超市為於中國註冊成立的國有控股企業，其於二零零二年五月二十日獲北京市工商行政管理局批准於中國成立，並為 貴公司的前身。於二零零二年十二月六日前，京客隆超市的名稱為「北京京客隆超市連鎖有限公司」。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

大賣場

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
12 位於中國北京市昌平區京昌公路二撥子路東側的地塊及建於其上的多幢樓宇 京客隆 回龍觀商場	該物業為兩座廠房及81幢住宅樓房連同一幅地塊，該等樓宇均為單層，於一九八五年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為10,313平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零零年七月一日開始至二零二零年六月三十日屆滿，為期20年，第一至第四年、年租金為人民幣3,500,000元（不包括管理費及其他費用），第五年至第八年，年租金為人民幣3,475,000元；第九至第十二年，年租金為人民幣4,044,600元；第十三至第十六年，年租金為人民幣4,408,614元及第十七至第二十年，年租金為人民幣4,849,475.4元。 該物業現由 貴公司佔用，作為大賣場。	無商業價值
13 中國北京市朝陽區望京南湖中園211樓的整幢樓宇及附屬樓房 京客隆望京店	該物業為一座五層高樓宇全座，於二零零零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為14,494.6平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣1,760,000元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為大賣場。	於二零零七年 三月三十一日 的市值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
14 中國北京市大興區舊宮鎮舊宮西路1號二樓京客隆舊宮大賣場	<p>該物業包括一座3層高樓宇之2樓全層，於二零零六年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,187平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司向獨立第三方租用，租期由二零零六年八月一日起計為期15年，首三年租金為每年每平方米人民幣1.8元，年租每三年將調高3%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作大賣場。</p>	無商業價值

綜合超市

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
15 中國北京市朝陽區大山子北里8號樓西側京客隆大山子商場	<p>該物業為一座三層高商業樓宇全座，於一九七九年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約為3,294.31平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司(「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣43,964.535元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
16 中國 北京市朝陽區垡頭西里 11及17號及 垡頭西里三區 4號 京客隆 垡頭商場	該物業為一座三層高商業樓宇全座及一座單層樓宇全座，於一九六一年至一九九零年間落成。 該物業的總可租用面積約2,680.6平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣401,327.78元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
17 中國 北京市朝陽區管莊東街49號、管莊東里 管莊東里 東側49號， 及管莊東街 東側49號 京客隆 管莊商場	該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八八年落成。 該物業的總可租用面積約4,986.3平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣474,727.78元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
18 中國 北京市朝陽區安 華西里 一區12號樓 京客隆 華安商場	<p>該物業為一座三層高商業樓宇全座，於一九九零年至一九九四年間落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約3,917.88平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣300,173.14元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
19 中國 北京市朝陽區華 威西里 40號樓 京客隆華威 副食品商場	<p>該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九九三年落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約1,771.4平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣135,977.5元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
20 中國 北京市朝陽區首都機場南路(菜市場)及 首都機場 南路1號 京客隆首都 機場商場	該物業為一座三層高商業樓宇全座及一座單層樓宇全座，於一九七五年至一九九一年間落成。 該物業的總可租用面積約4,803.5平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣375,678.31元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
21 中國 北京市 朝陽區左家莊三 源里街24號京客 隆朝陽 京源商場	該物業為一座兩層高商業樓宇全座及一座單層樓宇全座，於一九八三年落成。 該物業的總可租用面積約3,353.8平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣278,972.26元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
22 中國 北京市朝陽區三 源里街5號樓 京客隆朝陽 京源商場倉庫	該物業為一座五層高商業樓宇， 於一九九五年落成。 該物業的建築面積約484.2 平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向獨立 第三方（「出租人」） 租用，租期由二零零 五年一月一日至二零 二四年十二月三十一 日為期20年，每年租 金人民幣76,342.08元 （不包括管理費及其他 費用）。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市貨 倉。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
23 中國 北京市朝陽區北 三里屯南 27號樓及 工體北路11號京 客隆三里屯商場	該物業為一座單層樓宇全座， 於一九七三年落成。 該物業的總可租用面積約3,691.81 平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向關連人 士（「出租人」）租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，每年租金人民 幣827,183.68元（不 包括管理費及其他費 用），年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
24 中國 北京市朝陽區松 榆里28號及武聖 西里15號京客隆 松榆里商場	<p>該物業為一座三層高商業樓宇全座，於一九九二年落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約3,831.03平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣225,715.28元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
25 中國 北京市朝陽區團 結湖路8號 後院內 京客隆 團結湖店	<p>該物業為一座五層高商業樓宇全座，於一九八零年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約310.6平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣21,577.22元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
26 中國 北京市朝陽區團 結湖路8號 京客隆團結 湖店	該物業為一座五層高樓宇全座， 於一九八零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約2,177.6 平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨 立第三方（「出租人」） 租用，租期由二零零 五年一月一日至二零 二四年十二月三十一 日為期20年，每年租 金人民幣505,433.28 元（不包括管理費及其 他費用）。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
27 中國 北京市朝陽區團 結湖路7號 京客隆 團結湖店	該物業為一座四層高樓宇全座，於 一九八零年至一九九二年間落成。 該物業的總建築面積約4,659.2 平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨 立第三方（「出租人」） 租用，租期由二零零 五年一月一日至二零 二四年十二月三十一 日為期20年，每年租 金人民幣1,238,097.6 元（不包括管理費及其 他費用）。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
28 中國 北京市朝陽區西 壩河東里 83及85座 京客隆西壩河副 食品商場	該物業為一座單層商業樓宇全座， 於一九八五年落成。 該物業的總可租用面積約1,782.98 平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，每年租金人民 幣157,284.02元(不 包括管理費及其他費 用)，年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
29 中國 北京市朝陽區棗 營南里10號京客 隆 棗營路商場	該物業為一座兩層高商業樓宇全 座，於一九八六年或相近日子落 成。 該物業的總可租用面積約2,685.8 平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，每年租金人民 幣83,683.535元(不 包括管理費及其他費 用)，年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
30 中國 北京市朝陽區呼 家樓北街 甲2號樓 京客隆針織路副 食品商場	<p>該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九九零年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約1,824.2平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣360,163.57元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
31 中國 北京市朝陽區水 碓子路3號樓 京客隆 針織路副食品商 場倉庫	<p>該物業為一座五層高樓宇全座，於一九五零年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約472.1平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零五年一月一日至二零二四年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣37,503.84元（不包括管理費及其他費用）。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市貨倉。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
32 中國 北京市 朝陽區康靜里19 及20號 京客隆 康靜里店	該物業為一座六層高商業樓宇全座 及一座單層樓宇，於一九九四年落成。 該物業的總可租用面積約1,264平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，每年租金人民 幣292,521.46元(不 包括管理費及其他費 用)，年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
33 中國 北京市朝陽區雙 龍南里 204號樓 京客隆 雙龍商場	該物業為一座四層高商業樓宇全 座，於一九九六年落成。 該物業的總可租用面積約7,868.09 平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，每年租金人民 幣774,163.61元(不 包括管理費及其他費 用)，年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
34 中國 北京市朝陽區甘 露園南里 18號樓 京客隆甘露園副 食品商場	<p>該物業為一座三層高商業樓宇全座，於一九八八年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約645.1平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣37,432.455元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
35 位於中國 北京市 朝陽區東壩鄉紅 松園1號的 各幢樓宇 連同設施 京客隆東壩店	<p>該物業包括一幅土地及多座單層及兩層高樓宇，於一九八六年至一九八八年間落成。</p> <p>該物業的總建築面積約1,921.18平方米；而該等設施的土地面積約1,412.46平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零二年六月一日至二零一二年五月三十一日為期10年。二零零二年六月一日至二零零四年五月三十一日期間的年租金為人民幣522,000元，租金自二零零四年六月一日起每年調升4%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

於二零零七年
三月三十一日
的市值

物業	物業概況	佔用情況	的市值
36 中國 北京市 密雲縣 新南路21號 1樓至3樓 及附屬設施 京客隆密雲店	<p>該物業為一座三層高樓宇其中三層，於二零零一年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約5,942.52平方米；而該等設施的土地面積約3,010平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零三年十月一日至二零二三年九月三十日為期20年。二零零三年十月一日至二零零五年九月三十日期間的年租金為人民幣1,000,000元；二零零五年十月一日至二零零七年九月三十日期間的年租金為人民幣1,200,000元；二零零七年十月一日至二零零九年九月三十日期間的年租金為人民幣1,300,000元；二零零九年十月一日至二零一三年九月三十日期間的年租金為人民幣1,500,000元；二零一三年十月一日至二零一八年九月三十日期間的年租金為人民幣1,800,000元；及二零一八年十月一日至二零二三年九月三十日期間的年租金為人民幣2,000,000元。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
37 中國 河北省三河市燕 郊開發區 迎賓路東南側京 哈路北 的1樓、2樓 以及附屬設施 京客隆(廊坊)燕 郊店	該物業為一座九層高樓宇第1及第2 層全層及附屬設施，於二零零三年 或相近日子落成。 該物業的總建築面積約3,466平方 米。	該物業由京客隆(廊 坊)有限公司(「承租 人」)向一名獨立第三 方(「出租人」)租用， 租期由二零零三年五 月十六日至二零二 三年五月十五日為期20 年。租金總額為人民 幣32,662,000元。 該物業現由京客隆廊 坊佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
38 中國北京市 朝陽區勁松 四區401號 京客隆勁松店	該物業為一座三層高商業樓宇全 座，於一九八二年落成。 該物業的總建築面積約為5,019.7 平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名 獨立第三方(「出租 人」)用，由二零零五 年一月一日開始至二 零二四年十二月三十 一日屆滿，為期20 年，總租金為人民幣 1,255,326.72元。 該物業現由 貴公司 佔用，作為綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
39 中國 北京市 朝陽區 百子灣路16號B 會所第一層、地 庫一樓及 附屬設施 京客隆百子 園店	該物業為一座三層樓宇第一層全層、地庫第一層全層及附屬設施，於二零零四年落成。 該物業的總建築面積約2,667平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零五年二月一日至二零零五年一月三十一日為期20年。二零零五年二月一日至二零零八年一月三十一日期間的年租金為人民幣973,455元，租金自二零零八年二月一日起每年調升2%。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
40 中國北京市 朝陽區金盞鄉 東窯路及 樓梓庄中心街 交界東側 京客隆 樓梓庄店	該物業為一座商業樓宇全座，連同貨倉、兩個辦公室、臨時建築及商業樓宇前停車場空位。 該物業於二零零五年落成。 樓宇部分總建築面積約為2,358平方米，停車場空位土地面積約1,165平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）用，租期由免租期完成當日起計為期20年。出租人自該物業適當交付予承租人起計，給予一個半月免租期。由第一年至第三年，每年應付租金為人民幣500,000元，租金將每三年調高人民幣50,000元。 該物業目前由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
41 中國北京市 順義區 天竺花園 天韻閣 第一層， 第105、106及 107號單位 京客隆天竺店	該物業為於十五層高(包括地庫)的 綜合樓宇第一層的三個單位，該樓 宇於二零零一年落成。 該物業總建築面積約為1,500平方 米。	該物業由一名獨立第 三方(「出租人」)租 予 貴公司(「承租 人」)，為期12年，由 二零零五年十一月二 十四日開始，第一年 至第三年每年應付租 金為人民幣820,000 元，租金每三年調高 5%。 該物業目前由 貴公 司佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
42 中國北京市 海淀區永定路 乙一號 樂府家園商業樓 一號 第一層部分及 地下一層 京客隆田村店	該物業包括六層高(不包括兩層地 下)樓宇的第一層部分及地下一 層，於二零零五年或相近日子落 成。 該物業總建築面積約為4,169.37平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名獨 立第三方租賃，租期 由二零零六年一月二 十二日開始，為期十 二年，每日租金為每 平方米人民幣4.2元， 日租金將每三年調高 人民幣0.2元。 該物業目前由 貴公 司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
43 中國北京市 西城區 西單北大街 109號 地下一層 京客隆西單店	該物業包括11層高(不包括三層地庫)樓宇的地庫一層全層，於二零零五年或相近日子落成。 該物業總建築面積為約2,778平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名 獨立第三方租賃，租 期由二零零五年十二 月十六日開始至二零 一四年十二月三十一 日，首三年租金為每 年人民幣2,740,000 元，租金將每三年調 高5%。 該物業目前由 貴公 司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
44 中國 北京市 東城區 和平里六區 八號樓南端 第一層及 地下一層 京客隆 和平里店	該物業為一座三層高(不包括單層地庫)樓宇第一層及地庫一層全層，於一九九九年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為2,382平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名獨 立第三方租賃，租期 由二零零六年三月一 日開始至二零一六年 十二月三十一日，為 期十一年，首年及第 二年年租金為人民幣 1,200,000元，第三年 及第四年年租金為人 民幣1,300,000元，租 金將每兩年調高3%。 該物業目前由 貴公 司佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
45 中國北京市 通州區 玉橋中路15號商 用樓 第1至2層及 第3層部分 京客隆玉橋店	該物業包括一座三層高樓宇第1至2層全層及第3層部分，於一九八八年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為4,100平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨立 第三方（「出租人」）租 賃，由二零零六年六 月十日開始至二零二 一年六月九日，為期 15年，總租金為人民 幣30,229,300元。 該物業目前由 貴集 團佔用，作為綜合超 市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
46 中國北京市 通州區 九棵樹東路 29號 商用樓 第一及二層 京客隆九棵樹 店	該物業包括一座六層高樓宇第一及第二層全層，於二零零零年或相近日子落成。 該物業總出租面積約為2,253.94平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨 立第三方租賃，租期 由二零零六年六月十 五日至二零二一年六 月十四日，為期15年， 租金為每年每平方米 人民幣1.35元，每平 方米租金將每五年增 加人民幣0.15元。 該物業目前由 貴集 團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
47 中國北京市 通州區 玉橋西路 66號 第一層 京客隆玉橋西 路店	該物業包括一座六層高樓宇第一層全層，於二零零一年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為638.09平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨立第三方租賃，租期由二零零六年六月十五日至二零一六年一月十四日，為期9年7個月，租金為每年人民幣295,468元。 該物業目前由 貴集團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
48 中國北京市 通州區 永順鎮后窑上村 萬福家園15樓 商業樓 第一層及 地下一層 連同附屬設施 京客隆北關店	該物業包括一座三層高樓宇的第一層及地下一層整層（不包括一層地下），於二零零一年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為1,700平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨立第三方租賃，租期至二零一七年十二月三十一日屆滿，直至二零零七年十二月三十一日止年租金為人民幣375,000元，由二零零八年一月一日至二零一二年十二月三十一日，租金為每年人民幣412,500元，由二零一三年一月一日至二零一七年十二月三十一日，年租金為人民幣453,750元。 該物業目前由 貴集團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
49 中國北京市 通州區 玉帶河大街 48號及 玉帶河大街 7號 商用樓甲4號 第一至二層 京客隆玉帶河 店	該物業包括一座七層高樓宇第一層 及第二層，於一九九五年或相近日 子落成。 該物業總建築面積約為1,259.02平 方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名 獨立第三方租賃，為 期15年，租期由免 租期後首日開始，首 五年年租金為人民幣 412,035元，每平方米 每日租金將每五年增 加人民幣0.15元。最 後五年之租金將為人 民幣663,866元。 該物業目前由 貴集 團佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
50 中國北京市 通州區 新華大街 256號 京客隆新華 大街店	該物業包括整座一層高樓宇，於一 九九一年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為2,211.29平 方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名 獨立第三方租賃，租 期由二零零六年六月 九日至二零一一年六 月八日，為期5年， 首年年租金為人民 幣1,000,000元，第 二年年租金為人民 幣1,050,000元，第 三年年租金為人民 幣1,150,000元，第 四年年租金為人民 幣1,250,000元，第 五年年租金為人民 幣1,350,000元。 該物業目前由 貴集 團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
51 中國北京市 通州區 喬庄東區2號 34號樓 京客隆喬庄店	該物業包括一座六層高樓宇第一層 (不包括地下一層)，於二零零二 年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為2,293平方 米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名獨 立第三方租賃，租期 於二零一三年十二月 三十一日屆滿，年租 金為人民幣694,664 元。 該物業目前由 貴集 團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
52 中國北京市 通州區 京哈公路以北 面對耿莊 住宅大樓的 商業樓 京客隆龍旺庄 店	該物業包括整座四層高樓宇，於二 零零三年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為6,428平方 米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名 獨立第三方租賃，租 期由免租期後首日至 二零二四年五月三十 一日，由二零零六年 六月十六日至二零零 九年五月三十一日期 間的年租金為人民幣 1,000,000元，由二 零零九年六月一日至 二零二四年五月三十 一日期間的年租金為 人民幣1,400,000元。 該物業目前由 貴集 團佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
53 位於中國北京市 海淀區紅聯村3 號北一層及地下 一層京客隆明光 村店	該物業包括一座3層高樓宇(不包括 地庫)之1樓及地下一層全層,於二 零零四年或相近日子落成。 該物業1樓及地下一層的總建築面 積分別約為859.3平方米及1,448.26 平方米。	該物業由 貴公司向 獨立第三方租用,租 期由二零零六年十月 一日起計為期15年, 首三年年租人民幣 1,484,136元,租金每 三年將調高3%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
54 位於中國北京市 朝陽區常營民族 家園13樓一層及 地下一層京客隆 常營店	該物業包括一座3層高樓宇(不包括 地庫)之1樓及地下一層全層,於二 零零四年或相近日子落成。 該物業1樓及地下一層的總建築面 積分別約為502.78平方米及914.2 平方米。	該物業由 貴公司向 獨立第三方租用,租 期由二零零六年十月 一日至二零二五年十 二月三十一日。由二 零零六年十月一日至 二零一一年九月三十 日期間,日租為每平 方米人民幣0.9元。 由二零一一年十月一 日至二零一六年九月 三十日期間,日租為 每平方米人民幣0.99 元。由二零一六年十 月一日至二零二一年 九月三十日期間,日 租為每平方米人民幣 1.09元。由二零二一 年十月一日至二零二 五年十二月三十一日 期間,日租為每平方 米人民幣1.2元。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
55 位於中國北京市宣武區仁壽路5號地下一層、第二層及地上一層部份京客隆永安路店	<p>該物業包括一座3層高樓宇(不包括地庫)之地下第一層及第二層全層及1樓，於二零零六年或相近日子落成。</p> <p>該物業地下一層及第二層的總建築面積分別約為3,393平方米，而該物業1樓的總建築面積約為188平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司向獨立第三方租用，租期由二零零七年二月一日起計為期15年，首三年年租人民幣2,500,000元，租金每三年將調高3%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
56 位於中國北京市海淀區萬柳中路29號院地下一層京客隆萬柳店	<p>該物業包括一座13層高樓宇(不包括地庫)之地下第一層全層，於二零零二年或相近日子落成。</p> <p>該物業的可出租面積約為3,500平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司向獨立第三方租用，租期由二零零六年十一月二十五日至二零二一年十二月二十四日。由二零零六年十一月二十五日至二零零九年十二月二十四日期間，日租為每平方米人民幣1.93元。由二零零九年十二月二十五日至二零一二年十二月二十四日期間，日租為每平方米人民幣2元。由二零一二年十二月二十五日至二零一八年十二月二十四日期間，日租為每平方米人民幣1.86元。由二零一八年十二月二十五日至二零二一年十二月二十四日期間，日租為每平方米人民幣2元。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
57 位於中國北京市 朝陽區紅松園北 里16號 京客隆紅松園店	該物業包括一座1層高樓宇，於二 零零四年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為6,374.19 平方米。	該物業由 貴公司向 獨立第三方租用，租 期由二零零七年三月 一日至二零二二年二 月二十八日，為期 15年。由二零零七 年三月一日至二零一 零年二月二十八日期 間，年租為人民幣 1,297,197.77元。由二 零一零年三月一日至 二零一三年二月二十 八日期間，年租為人 民幣1,703,263.74元。 由二零一三年三月一 日至二零一六年二月 二十九日期間，年租 為人民幣2,115,108.69 元。由二零一六年三 月一日至二零二二 年二月二十八日期 間，年租為人民幣 2,515,395.68元。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
58 位於中國北京市 崇文區夕照寺街 16號華城住宅區 4號樓地下一層 京客隆夕照寺店	該物業包括地庫第一層全層及高 樓層綜合大樓，與華城住宅於二零 零六年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為3,186.01 平方米。	於報告日期，該物業 由本公司(「承租人」) 向獨立第三方(「出租 人」)租用，租期由二 零零七年七月十二日 起計，為期十五年。 日租每平方米人民幣 2.21元，作綜合超市 用途。日租於第四年 起計每三年將調高 5%。 該物業現由 貴公司 佔用作綜合超市。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
59 位於中國北京市朝陽區公園南路8號棕櫚泉生活廣場1樓及2樓之部份及地下一及二層京客隆棕櫚泉店	該物業包括一座商業樓宇1樓至3樓部分，以及地產第一層及第二層全層，於二零零四年落成。 該物業的總建築面積約4,556平方米。	於報告日期，該物業由本公司（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零七年四月一日起計，至二零零七年九月三十日屆滿，租金總額為人民幣2,172,063.6元。該物業由 貴公司佔用以作零售用途。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
60 中國北京市延慶縣高塔街58號綠韻商業廣場1樓部份及2樓、3樓全層及地下一層京客隆延慶店	該物業包括一座高樓層商業大廈1樓部份及2樓、3樓全層及地下一層，於二零零五年或相近日子在延慶縣落成。 該物業的總建築面積約5,231平方米。	該物業由本公司（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零六年七月一日起計，為期20年。首三年的租金總額為人民幣1,274,414元，包括暖氣供應費用。 由二零零九年七月一日至二零一六年六月三十日止期間，每年租金總額為人民幣785,176元，而餘下租賃期的年租為人民幣969,745元。 該物業由 貴公司佔用以作綜合超市用途。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
61 中國北京市朝陽區石佛營西里12號樓	該物業包括一座十三層高樓宇第一層部分(包括地下一層)於一九九七年或相近日子落成。 該物業總建築面積約為1,580平方米。	該物業由本公司(「承租人」)向獨立第三方(「出租人」)租用，租期由二零零七年六月六日起計，至二零一九年八月五日屆滿，滿租金為每年人民幣1,050,000元，作零售用途，租金將每三年調高5%。 該物業自二零零七年六月六日起計，首兩個月免租。 該物業現由 貴公司佔用作綜合超市。	無商業價值

便利店

			於二零零七年 三月三十一日 的市值
物業	物業概況	佔用情況	
62 中國 北京市朝陽區工人體育場 東路13號樓 便利1店	<p>該物業為一座十四層高商業樓宇全座，於一九七三年或相近日子落成。</p> <p>該物業的建築面積約1,828.7平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣4,120.75元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作便利店。</p>	無商業價值
			於二零零七年 三月三十一日 的市值
物業	物業概況	佔用情況	
63 中國 北京市朝陽區左家莊三角地1號 便利2店	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八一年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約194平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零五年七月一日至二零二三年十二月三十一日為期18.5年，每年租金人民幣1,140.84元（不包括管理費及其他費用），自二零零九年一起，年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
64 中國 北京市朝陽區紅 廟北里 4號樓 便利3店	該物業為一座四層高商業樓宇全座，於一九八八年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約890平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣40,254.225元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作便利店。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
65 中國 北京市朝陽區芳 草地西街8號 便利4店	該物業為一座五層高商業樓宇全座，於一九七零年落成。 該物業的總建築面積約538.3平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向獨立第三方(「出租人」)租用，租期由二零零五年一月一日至二零二四年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣85,524.96元(不包括管理費及其他費用)。 該物業現由 貴公司佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
66 中國 北京市朝陽區芳 草地西街 8號東 便利4店倉庫	該物業為一座單層商業樓宇全座， 於一九五五年至一九七九年間落 成。 該物業的總建築面積約425平方 米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 租期由二零零四年一 月一日至二零二三年 十二月三十一日為期 20年，根據 貴集團 提供的資料，於餘下 的租賃期內該物業無 須繳交任何租金。 該物業現由 貴公司 佔用作便利店的倉 庫。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
67 中國 北京市 朝陽區關東店北 街9號樓西側便 利6店	該物業為一座三層高商業樓宇全 座，於一九七八年落成。 該物業的總建築面積約528.7平方 米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名獨 立第三方(「出租人」) 租用，租期由二零零 五年一月一日至二零 二四年十二月三十一 日為期20年，每年租 金人民幣84,000元(不 包括管理費及其他費 用)。 該物業現由 貴公司 佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
68 中國北京市 朝陽區 工人體育場 南路西5號樓 便利7店	該物業為一座五層高商業樓宇全座，於一九七五年至一九九零年間落成。 該物業的總建築面積約為353.3平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣337.73元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
69 中國北京市 朝陽區體育場東 路便利8店	該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八九年落成。 該物業的總建築面積約為388.75平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣14,663.05元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
70 中國 北京市 朝陽區體育場東 路	該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八九年落成。 該物業的總建築面積約230平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣4,520.225元(不包括管理費及其他費用)，年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作零售用途。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
71 中國北京市 朝陽區 北三里屯 (副食店) 便利9店	該物業為一座四層高商業樓宇全座及一座單層樓宇全座，於一九七零年至一九八零年間落成。 該物業的總建築面積約為2,129.1平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣9,307.51元(不包括管理費及其他費用)。年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
72 中國北京市 朝陽區 東直門外大街22 號樓西 便利10店	該物業為一座兩層高商業樓宇全座及一座單層樓宇全座，於一九八八年至一九九二年間落成。 該物業的總建築面積約為1,490.5平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名關連人士(「出租人」)租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣1,719.15元(不包括管理費及其他費用)。年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
73 中國北京市 朝陽區幸福 二村21號樓 便利11店	該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八八年至一九九二年落成。 該物業的總建築面積約為461.7平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名關連人士(「出租人」)租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣9,808.7元(不包括管理費及其他費用)。年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
74 中國北京市 朝陽區 水碓子路東 3號樓及平房 便利12店	該物業為一座六層高商業樓宇全座及一座平房，於一九八一年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為784.1平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向獨立 第三方（「出租人」）租 用，由二零零五年一 月一日開始至二零二 四年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣159,947.04 元（不包括管理費及其 他費用）。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
75 中國北京市 朝陽區八里莊 北里甲306號樓 便利13店	該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九九零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為890.47平方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向關連 人士（「出租人」）租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣21,938.41元 （不包括管理費及其他 費用）。年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
76 中國 北京市朝陽區建 外大街 光輝里7號 便利14店	該物業為一座三層高商業樓宇全 座，於一九七九年落成。 該物業的總建築面積約288.84平方 米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向關連人 士（「出租人」）租用， 由二零零四年一月一 日開始至二零二三年 十二月三十一日屆滿 為期20年，每年租金 人民幣6,581.2元（不 包括管理費及其他費 用）。年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
77 中國 北京市朝陽區花 家地南里 9號樓部分 便利15店	該物業為一座兩層商業樓宇部分， 於一九九二年落成。 該物業的總建築面積約562.4平方 米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名獨 立第三方（「出租人」） 租用，由二零零四年 六月十五日開始至二 零零九年六月十四日 屆滿，為期5年，每年 租金人民幣250,000元 （不包括管理及其他費 用）。 該物業現由 貴公司 佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
78 中國 北京市朝陽區 高家園三區 便利16店	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八六年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約782.4平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，每年租金人民幣7,704.65元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
79 中國 北京市 朝陽區高家園二 區14號 便利17店	<p>該物業為一座四層高商業樓宇全座，於一九八八年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約796平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿為期20年，每年租金人民幣16,503.31元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
80 中國 北京市 朝陽區新街 大院16號樓 便利18店	該物業為一座兩層商業樓宇全座， 於一九九零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約1,016.6平 方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向一名關 連人士（「出租人」） 租用，由二零零四年 一月一日開始至二零 二三年十二月三十一 日屆滿，為期20年。 根據 貴集團提供的 資料，於餘下的租賃 期內無須繳交任何租 金。 該物業現由 貴公司 佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
81 中國北京市 朝陽區 勁松八區 817號樓 便利19店	該物業為一座單層商業樓宇全座， 於一九八一年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為769.7平 方米。	該物業由 貴公司 （「承租人」）向獨立 第三方（「出租人」）租 用，由二零零五年一 月一日開始至二零二 四年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣158,396.16 元（不包括管理費及其 他費用）。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
82 中國北京市 朝陽區垡頭 北里9號樓 便利20店	該物業為一座五層高商業樓宇全座，於一九八七年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為1,510.40平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣43,784.78元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
83 中國北京市 朝陽區 勁松五區 518至521號 便利21店	該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為654.9平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零五年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣104,050.56元（不包括管理費及其他費用）。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
84 中國北京市 朝陽區 勁松一區111號 便利22店	該物業為一座十二層高商業樓宇全座，於一九八零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為1,235.8平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零五年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣295,241.28元（不包括管理費及其他費用）。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
85 中國北京市 朝陽區 勁松二區203號 便利23店	該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八一年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為269.5平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零五年一月一日開始至二零二四年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣42,818.4元（不包括管理費及其他費用）。 該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
86 中國北京市 朝陽區垂楊柳西 里8號樓 便利24店	該物業為一座四層高商業樓宇全 座，於一九五九年至一九七八年落 成。 該物業的總建築面積約為413.24平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 由二零零四年一月一 日開始至二零二三年 十二月三十一日屆 滿，為期20年，年租 人民幣2,258.44元(不 包括管理費及其他費 用)。年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
87 中國北京市 朝陽區 安貞西里二區19 號樓 便利25店	該物業為一座兩層高商業樓宇全 座，於一九八八年或相近日子落 成。 該物業的總建築面積約為1,289.96 平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連 人士(「出租人」)租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣18,946.08元 (不包括管理費及其他 費用)。年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
88 中國北京市 朝陽區 安貞西里 一區16號樓 便利26店	該物業為一座六層高商業樓宇全座，於一九八五年落成。 該物業的總建築面積約為942.32平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連 人士(「出租人」)租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣22,348.96元 (不包括管理費及其他 費用)。年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
89 中國北京市 朝陽區 慧忠里304號 便利27店	該物業為一座六層高商業樓宇全座，於一九九一年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為2,134.1平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連 人士(「出租人」)租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣69,067.64元 (不包括管理費及其他 費用)。年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
90 中國北京市 朝陽區櫻花東街 1號樓 便利28店	<p>該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八七年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為862.62平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣24,173.62元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
91 中國北京市 朝陽區 酒仙橋四街坊 18號樓 便利29店	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八零年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為819.62平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣3,635.29元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
92 中國北京市 朝陽區酒仙橋 十一街坊 16號樓東側 便利30店	<p>該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八二年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為496.1平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣6,353.48元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
93 中國北京市 朝陽區 芳園里3號 東北側 便利31店	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八三年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為296.5平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租人民幣3,138.87元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
94 中國北京市 朝陽區 棗營北里 34號樓 便利32店	該物業為一座四層高商業樓宇全座，於一九九四年落成。 該物業的總建築面積約為1,599.3平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一關 連人士(「出租人」)租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣54,196.96元 (不包括管理費及其他 費用)。年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
95 中國北京市 朝陽區東軍庄12 號樓 便利33店	該物業為一座六層高商業樓宇全座，於一九八四年落成。 該物業的總建築面積約為481.77平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一關 連人士(「出租人」)租 用，由二零零四年一 月一日開始至二零二 三年十二月三十一日 屆滿，為期20年，年 租人民幣684.82元(不 包括管理費及其他費 用)。年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
96 中國北京市 朝陽區 金台北街1號樓 便利34店	該物業為一座十六層高商業樓宇的 其中一層，於一九八九年或相近日 子落成。 該物業的總建築面積約為262.72平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 由二零零四年一月一 日開始至二零二三年 十二月三十一日屆 滿，為期20年，年租 人民幣6,906.8元(不 包括管理費及其他費 用)。年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
97 中國北京市 朝陽區農光里22 號及農光里22號 南側 便利35店	該物業為一座五層高商業樓宇全 座，於一九七六年或相近日子落 成。 該物業的總建築面積約為347.52平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 由二零零四年一月一 日開始至二零二三年 十二月三十一日屆 滿，為期20年，年租 人民幣945.42元(不 包括管理費及其他費 用)。年租金每五年將 調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
98 位於中國 北京市 朝陽區 曙光西里甲6號 第5及第6座1樓 的便利36店	該物業包括一座12層高樓宇的第一層全層，於二零零五年或相近日子落成 該物業總建築面積約為400平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向一名關連人士（「出租人」）租用，由二零零六年七月一日開始至二零一六年六月三十日屆滿，為期10年，由二零零六年七月一日至二零一零年六月三十日期間年租金為人民幣182,500元，由二零一零年七月一日至二零一六年六月三十日年租金為人民幣219,000元。此外，二零零六年四月一日至二零零六年六月三十日期間則為出租人提供的免租期。該物業現由 貴公司佔用，作為便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
99 位於中國北京市 通州區 梨園鎮 雲景里小區 一幢商業樓宇 的便利37店	該物業包括一單層樓宇全座，於二零零零年落成。 該物業總建築面積約為205平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租賃，租期由二零零六年六月三十日至二零一六年六月二十九日，為期10年，年租金為人民幣90,000元。 該物業目前由 貴公司佔用作便利店。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
100位於中國北京市南磨房武聖農副產品集貿市場便利39店	該物業包括一座2層高樓宇的1樓全層，於二零零五年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約為355平方米。	該物業由 貴公司向獨立第三方租用，租期由二零零七年一月一日至二零一一年十二月三十一日為期5年，日租為每平方米人民幣1.5元，年租金每年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作便利店。	無商業價值

貴公司的其他租賃物業

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
101中國 北京市朝陽區紅廟北里4號樓 京客隆 培訓中心	該物業為一座四層高商業樓宇全座，於一九八八年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約1,100平方米。	該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，每年租金人民幣54,824.23元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。 該物業現由 貴公司佔用作培訓中心。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
102 中國 北京市朝陽區姚 家園西口 京客隆生鮮 食品配送中心	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九八四年至一九九四年間落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約12,293.26平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣1,285,637.17元（不包括管理費及其他費用），年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作生鮮食品配送中心。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
103 中國 北京市 朝陽區 雙橋中路 京客隆雙橋 配送中心	<p>該物業為多座單層及兩層高樓宇全座及附屬設施，於一九八六年或相近日子落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,325平方米，而地盤面積約為33,333.5平方米。</p>	<p>該物業由 貴公司（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，由二零零零年五月一日開始至二零二零年四月三十日屆滿，為期20年，第一至第五年的年租金為人民幣1,300,000元；第六至第十年的年租金為人民幣1,365,000元；第十一至第十五年的年租金為人民幣1,430,000元及第十六至第二十年的年租金為人民幣1,495,000元。</p> <p>該物業現由 貴公司佔用作乾貨配送中心。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
104 中國 北京市朝陽區勁 松三區 301號樓	該物業為一座單層樓宇全座，於一九八三年間落成。 該物業的總建築面積約362.8平方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向一名 獨立第三方(「出租 人」)租用，由二零零 五年一月一日開始至 二零二四年十二月三 十一日屆滿，為期20 年，每年租金人民幣 98,859.84元(不包括 管理費及其他費用)。 該物業現被佔用作零 售用途。	無商業價值
物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
105 中國 北京市朝陽區建 外二道街 19號	該物業為一座單層商業樓宇全座， 於一九八九年或相近日子落成。 該物業的總可租用面積約639.8平 方米。	該物業由 貴公司 (「承租人」)向關連人 士(「出租人」)租用， 由二零零四年一月一 日開始至二零二三年 十二月三十一日屆 滿，為期20年，每年 租金人民幣4,656.23元 (不包括管理費及其他 費用)，年租金每五年 將調高5%。 該物業現由 貴公司 佔用作招待所。	無商業價值

北京朝批商貿有限公司的租賃物業

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
106 中國北京市 朝陽區 姚家園路	<p>該物業為一座兩層高商業樓宇全座，於一九八零年至一九九一年間落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,552.07平方米。</p>	<p>該物業由朝批商貿(「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，年租金人民幣153,359.94元(不包括管理費及其他費用)。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由朝批商貿佔用，作為倉庫。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
107 中國 北京市 朝陽區甜水園甲 1號南側	<p>該物業為一座單層商業樓宇全座，於一九七八年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約2,628.44平方米。</p>	<p>該物業由朝批商貿(「承租人」)向關連人士(「出租人」)租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，每年租金人民幣36,824.86元(不包括管理費及其他費用)。年租金每五年將調高5%。</p> <p>該物業現由朝批商貿佔用作倉庫。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
108 中國 北京市 朝陽區東壩 紅松園	該物業為一座六層高樓宇部分，於一九八二年至一九八六年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約559平方米。	該物業由朝批商貿（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，由二零零四年一月一日開始至二零二三年十二月三十一日屆滿，為期20年，每年租金人民幣21,230.82元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。 該物業現由朝批商貿佔用作辦公室。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
109 中國 北京市 朝陽區金台里25 號樓	該物業為一座十五層高商業樓宇的一個單位，於一九九一年落成。 該物業的總建築面積約32平方米。	該物業由朝批商貿（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣3,038.4元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。 該物業現由朝批商貿佔用作辦公室。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
110 中國 北京市朝陽區 雙龍南里204號	<p data-bbox="301 338 674 435">該物業為一座四層高商業樓宇全座，於一九九六年或相近日子落成。</p> <p data-bbox="301 475 674 536">該物業的總建築面積約9,051.6平方米。</p>	<p data-bbox="739 338 993 711">該物業由朝批商貿（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣884,172.11元（不包括管理費及其他費用）。年租金每五年將調高5%。</p> <p data-bbox="739 751 993 812">該物業現由朝批商貿佔用作辦公室。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
111 中國 北京市朝陽區 十八里店 老君堂村及 老君堂村8號	<p data-bbox="301 1078 700 1211">該物業包括九個倉庫、一座單層辦公室樓宇、一座兩層高辦公室樓宇及附屬設施全部，該等樓房於二零零一年至二零零五年間落成。</p> <p data-bbox="301 1241 700 1312">該物業的總建築面積約為85,382平方米。</p>	<p data-bbox="739 1078 984 1241">該物業由朝批商貿（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，租賃詳情概要載於附註4。</p> <p data-bbox="739 1282 984 1342">該物業現由朝批商貿佔用作分銷中心。</p>	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
112 中國 天津市 北辰區 劉安庄村西區	該物業為一座兩層高樓宇全座，於一九九八年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約5,098平方米。	該物業由朝批商貿（「承租人」）向一名獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零三年十一月一日至二零零八年十月三十一日，租期五年，每年租金人民幣446,584.8元，年租金每兩年調高4%。 該物業現由朝批商貿佔用作分銷中心。	無商業價值

北京朝批商貿有限公司的租賃物業

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
113 位於中國河北省石家莊倉興街36號一座倉庫樓宇(第6座)之一部份	該物業包括一座倉庫樓宇，九十年代於石家莊落成。 該物業的建築面積約500平方米。	該物業由朝批石家莊（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零六年八月十五日起至二零零七年八月十四日止，為期一年。每年租金人民幣41,975元，作倉庫用途。	無商業價值

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
114 位於中國山東省青島四方區大沙路18號倉庫第一座及第三座及辦公室大樓	該物業包括兩座倉庫樓宇及一座辦公室大樓，九十年代於青島落成。 該物業的建築面積約714平方米。	該物業由朝批青島（「承租人」）向獨立第三方（「出租人」）租用，租期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止，為期一年。每年租金人民幣81,783元，作儲存及附屬辦公室用途。	無商業價值

北京欣陽通力商業設備有限公司的租賃物業

物業	物業概況	佔用情況	於二零零七年 三月三十一日 的市值
115 中國北京市朝陽區駝房營	該物業為一座單層樓宇全座，於一九八五年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約1,361.8平方米。	該物業由欣陽通力（「承租人」）向關連人士（「出租人」）租用，租期由二零零四年一月一日至二零二三年十二月三十一日為期20年，每年租金人民幣16,257元。年租金每五年調高5%。 該物業現由欣陽通力佔用作辦公室、工廠及倉庫。	無商業價值

附註（適用於第12至115號物業）：

1. 編號12至14、22、26至27、31、35至61、65、67、74、77、81、83至85、99至100、103及104及111至114的物業的出租人為獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自的聯繫人士並無關連，亦獨立於該等人士。
2. 中國法律意見認為：
 - (a) 除卻編號14、40、43至44、46至48、52、54至60、63、98至100、111及113的物業外， 貴集團租賃的所有物業已經取得相關房屋所有權證（有關編號48的物業，請參閱附註2(i)）；
 - (b) 除卻編號14、37、40、42至44、47至48、51至52、54至59、61、63、98至100及111的物業外， 貴集團租賃的所有物業已經向有關政府機關登記；
 - (c) 除卻編號59的物業外，所有租予 貴集團的物業均概無附帶對該等物業產權可能有不利影響的抵押、法令及產權負擔；
 - (d) 編號12至13、15至39、41至42、45、50至51、53、60至62、64至97、101至110、112、114及115的物業的租賃協議均為有效，並具法律效力；
 - (e) 倘出租人為編號14、40、43至44、46至49、52、54至59、63、98至100、111及113的物業的目前登記擁有人，並有權出租該等物業予 貴公司，則該等物業的租賃協議為有效及具法律效力。倘出租人未能取得相關產權證書， 貴公司可能將無法依據該等租賃協議對抗善意第三人對該等物業主張的合法權利， 貴公司對該等物業的佔有和使用可能被終止或中斷；
 - (f) 編號14、40、48、52、54、57、99至100及111的物業土地由農村集團所有。

- (g) 根據北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會（「業主」）發出的聲明，編號43的物業目前的登記擁有人為業主，並已授權北京西友誼商城有限公司（「出租人」）出租物業。

然而，倘業主為編號43的物業目前登記擁有人，則該物業的租賃協議為有效及具法律效力。倘業主未能取得相關產權證書， 貴公司可能將無法依據該租賃協議對抗善意第三人對該物業主張的合法權利， 貴公司對該物業的佔有和使用可能會被終止或中斷；

- (h) 根據中央國家機關危舊房改建處（「業主」）發出的聲明，編號44的物業目前登記擁有人為業主，並已授權北京國天物業管理發展有限公司（「出租人」）出租該物業。

根據出租人發出的另一份聲明，北京開元和平商城有限責任公司（「分出租人」）有權分租編號44的物業予 貴公司。

然而，倘業主為編號44的物業目前登記擁有人，且分出租人有權分租該物業予 貴公司，則該物業的租賃協議為有效及其法律效力。倘業主未能取得相關產權證書， 貴公司可能將無法依據該租賃協議對抗善意第三人對該物業主張的合法權利， 貴公司對該物業的佔有和使用可能會被終止或中斷；

- (i) 物業編號第51號的租賃協議為分租協議、為有效並具法律效力。出租人有權分租該等物業予本公司，並有責任向有關政府機關完成租賃登記。
- (j) 編號49的物業包括兩部份：玉帶河大街48號（甲部份）及玉帶河大街7號（乙部份）。根據房屋所有權證（編號：京房權證通私字：第0401761號），甲部份目前的登記擁有人為王琪。根據王琪於二零零六

年五月十一日發表的聲明，王琪同意由北京福蘭德連鎖超市轉租物業編號49的物業予 貴公司，為期15年。王琪有權租賃編號49物業的甲部份予 貴公司。

然而，編號49的物業的乙部份尚未獲得房屋所有權證。因此，倘北京福蘭德連鎖超市為乙部份的登記擁有人及有權租賃乙部份予 貴公司，則乙部份的租賃協議屬有效。倘北京福蘭德連鎖超市未能獲得有關產權證書， 貴公司可能無法依據租賃協議對抗善意第三人對編號49的物業的乙部份主張的合法權利， 貴公司對該等物業的佔有和使用可能會被終止及中斷。

3. 根據 貴集團提供的資料，編號66及80之物業之租金於餘下租賃期內獲得豁免，此乃由於年租金乃依據該物業的年度折舊數額計算。年度折舊數額現已折舊至零，因此該兩個物業的年租金於餘下租賃期內獲得豁免。
4. 編號111的物業乃根據四份租賃協議租予朝批商貿，該等協議之詳情概要載列如下：

單位	建築面積 (平方米)	租賃年期	租金
北京市 朝陽區 十八里店 老君堂村	30,472	二零零四年五月一日至 二零零九年四月三十日	每平方米每日人民幣0.45元
北京市 朝陽區 十八里店 老君堂村	28,512	二零零四年九月十五日至 二零一四年九月十五日	每平方米每日人民幣0.45元
北京市 朝陽區 十八里店 老君堂村	12,790	二零零六年八月一日至 二零二一年七月三十一日	每年人民幣2,212,200元
北京市 朝陽區 十八里店 老君堂村	13,608	二零零五年八月十五日至 二零一四年八月十五日	每年人民幣2,202,264元
總計	85,382		

5. 北京京客隆商業集團股份有限公司（「貴公司」）為一家於生效日期在中國註冊成立的有限責任股份有限公司，前稱「京客隆商廈」，其後改稱「京客隆超市」，由生效日期起轉制為股份有限公司。倘內文乃指生效日期前任何時間，則 貴公司指京客隆超市及其注入並成為 貴公司組成部分的業務。
6. 北京朝批商貿有限公司（「朝批商貿」）為於二零零二年五月三十一日在中國註冊成立的有限責任公司，並為 貴公司持有約76.42%權益的附屬公司。
7. 北京欣陽通力商業設備有限公司（「欣陽通力」）於二零零二年五月三十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為 貴公司持有約52.03%權益的附屬公司。
8. 北京京客隆（廊坊）有限公司為於二零零零年四月二十六日在中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司擁有80%權益的附屬公司。
9. 石家庄朝批鑫隆商貿有限公司（「朝批石家庄」）為一間於二零零五年九月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，並為朝批商貿全資擁有的附屬公司。
10. 青島朝批錦龍商貿有限公司（「朝批青島」）為一間於二零零五年九月二十八日在中國註冊成立之有限責任公司，並為朝批商貿全資擁有的附屬公司。