

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國的物業權益於2009年9月30日之估值編製之函件及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者，

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，對中國春天百貨集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值（隨附估值證書中有更詳細說明），吾等確認已視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對相關物業於2009年9月30日估值的意見。

市值的定義

吾等的物業估值指物業的市值，就香港測量師學會頒佈的物業估值準則而言，市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。」

估值基準及假設

吾等的估值並不計及因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠或任何特別價值元素。

吾等就中國物業進行估值時，乃假設物業已按象徵式全年土地使用費用獲授相關指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓地價已悉數支付。吾等依賴貴集團就各項物業所有權及貴集團所持物業權益分別提供的資料。對物業進行估值時，吾等假設貴集團擁有各項物業的合法所有權，並可自由而不受干擾地於整段尚未屆滿的獲授年期內使用、佔用或轉讓物業。

就中國物業而言，根據貴集團提供的資料，所有權及主要證書、批文及執照的批授狀況載於相關估值證書的附註。

估值方法

對貴集團在中國擁有及佔用的第一類物業估值時，吾等以直接比較法對該等物業估值，即假設各項相關物業以其現況交吉出售，並參考有關市場可資比較的同類銷售憑證。

對貴集團在中國持作投資的第二類物業估值時，吾等將源自現有租約的租金收益淨額撥作資本，及考慮該物業的潛在復歸收益進行估值。我們亦已參照相關市場可資比較的銷售憑證對比驗證我們的估值。

對貴集團在中國持作未來發展的第三類物業估值時，吾等以直接比較法，參考相關市場可資比較交易對該等物業估值。

貴集團租用的第四類物業由於不得轉讓及分租或租金並無可觀利潤，因此並無商業價值。

資料來源

吾等已獲貴集團提供有關該等物業的所有權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於呈交予吾等的文件之修訂。

吾等進行估值時，在頗大程度上依賴貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納其中國法律顧問華商律師事務所所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、發展計劃、建設成本、地盤及建築面積、貴集團應佔權益，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團所提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察每項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重的債權負擔、限制及支銷。

貨幣

除另有註明外，吾等的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場第1座3310-11室
中國春天百貨集團有限公司

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
中國房地產估值師
R.P.S.(GP)、M.Sc.、M.H.K.I.S.、M.R.I.C.S.
謹啟

2009年12月3日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有超過22年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於2009年9月30日	貴集團	於2009年9月30日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	(人民幣元)	(%)	應佔資本值
			(人民幣元)
第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業			
1. 中國廈門思明區 中山路76至132號 巴黎春天百貨中山路店 1至2樓及4至6樓	240,000,000	100	240,000,000
2.1 中國廈門思明區 嘉禾路261至265號武漢大廈 1樓S12、S13至S14單位、 2樓2S1及2S2單位、 3樓3S1及3S2單位 以及4樓4S1單位	232,000,000	100	232,000,000
2.2 中國廈門思明區 嘉禾路261至265號武漢大廈 5樓5A、5B、5C、5D、 5E及5F單位	6,600,000	100	6,600,000
3. 中國山東省青島市 市南區山東路9號 深業中心1至5樓	246,000,000	100	246,000,000
小計：	724,600,000		724,600,000

估值概要

物業	於2009年9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2009年9月30日 現況下貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業			
4. 中國西安 南關正街88號 西安長安國際中心 地庫、1樓及2樓部份	510,000,000	100	510,000,000
小計：	510,000,000		510,000,000
第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業			
5. 中國西安碑林區 南關正街66號 BL9-2-13-1地段	54,000,000	100	54,000,000
小計：	54,000,000		54,000,000

估值概要

物業	於2009年9月30日 現況下 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團於中國租用的物業	
6. 中國廈門思明區廈禾路888號 巴黎春天百貨世貿店 1至4樓部份	無商業價值
7. 中國廈門思明區 中山路193至215號 思明南路65至81號 大陸商廈 地庫1及2層、1至3樓以及5至6樓	無商業價值
8. 中國山西省太原 迎澤區開化寺街42號(原東米市街53號) 巴黎春天百貨太原店 1至6樓	無商業價值
9. 中國吉林省長春 朝陽區工農路1055號 巴黎春天百貨長春店 1座地庫1層、1至7樓及2座地庫1層、1至5樓	無商業價值
10. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心 地庫1層至5樓南段及 地庫2層至6樓北段	無商業價值

物業	於2009年9月30日 現況下 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
11. 中國廣西南寧 民族大道131號 航洋國際城 1至5樓	無商業價值
12. 中國山東省青島市 市南區山東路9號 深業中心6樓部份	無商業價值
13. 中國廈門思明區 思明南路410號2座1101室	無商業價值
14. 中國廈門思明區 碧山路29至31號D座1樓	無商業價值
15. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心M樓局部	無商業價值
16. 中國北京朝陽區 建國門外大街22號 賽特購物中心218室	無商業價值

物業	於2009年9月30日 現況下 貴集團 應佔資本值 (人民幣元)
17. 中國廈門思明區 中山路193至215號 思明南路65至81號 大陸商廈4樓	無商業價值
	小計： <u>無商業價值</u>
	總計： <u><u>1,288,600,000</u></u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國擁有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
1. 中國廈門思明區 中山路76至132號 巴黎春天百貨 中山路店 1至2樓及4至6樓	<p>該主題百貨店包括於1997年落成的商業樓宇之部分地庫及1至6樓(總建築面積約為19,332.08平方米)。</p> <p>百貨店總地盤面積約為4,272.97平方米。</p> <p>該物業包括主題百貨店的1至2樓及4至6樓，總建築面積約為11,787.14平方米(請參閱下述附註3(iv)及4)。</p> <p>該物業作商業用途的土地使用權為期40年，至2035年10月4日屆滿。</p>	該物業(連同地庫及3樓部份)現時由貴集團佔用作百貨店。	人民幣 240,000,000元

附註：

- 根據115份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為4,272.97平方米及總建築面積約為11,787.14平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司作商業用途，至2032年10月4日屆滿。詳情摘要如下：

單位	證書編號	總建築面積 (平方米)
103	00464619	85
104	00464621	85
105	00464620	85
106	00464622	85
107	00464623	95.7
108	00498413	73.27
109	00498951	73.27
110	00498950	72.24
111	00498949	76.2
112	00498948	71.98
113	00498943	41.5
114	00499031	50.85
115	00498938	92.57
116	00498939	93.77
117	00498940	63.67
118	00498624	48.24
119	00498825	48.24
120	00498826	42.03

單位	證書編號	總建築面積 (平方米)
121	00498827	137.81
122	00498593	52.97
123	00498594	78.74
201A	00498595	102.53
201B	00498596	166.1
202A	00498597	60.56
202B	00498598	60.56
203A	00498828	60.56
226	00498620	87.39
241	00498941	53.78
242	00498944	36.67
243	00498945	36.67
244	00498946	38.88
245	00498611	38.88
459	00498626	78.97
460	00498627	78.97
461	00498628	105.28
230	00498833	102.53
236	00498942	37.85
246	00498947	50.81
247	00498612	50.81
248	00498613	47.64
203B	00498829	60.99
204	00498830	89.42
209A	00498842	78.95
209B	00498841	78.95
210A	00498840	76.33
212	00498839	41.98
213	00498838	41.98
214	00498590	40.87
215	00498589	49.71
216	00498588	73.18
217	00498587	38.88
218	00498586	38.88
231	00498834	84.06
232	00498835	59.67
233	00498836	78.95
220	00498622	30.97
221	00498625	36.67
222	00498831	36.67
206A	00498843	57.98
206B	00498844	54.38
206C	00498621	89.93
415	00498614	41.79
416	00498623	41.79
417	00498615	89.58
418	00498616	36.43
419	00498617	39.06
420	00498629	43.26
421	00498630	49.44
422	00498631	43.26
423	00498824	50.32
424	00498823	50.32
425	00498822	50.54
426	00499482	50.32
427	00498600	50.32

單位	證書編號	總建築面積 (平方米)
428	00498599	50.54
429	00498592	50.32
430	00498591	61.5
431	00498952	47.59
432	00498957	47.59
227	00498619	61.01
228	00498618	60.56
229	00498832	166
235	00498837	49.15
450	00498956	34.62
451	00498955	88.53
452	00498954	88.53
453	00498953	34.52
205A	00462099	81.31
224	00462097	41.23
234	00462100	79.01
237	00462101	51.03
238	00462098	82.39
239	00464207	54.38
240	00464208	57.98
401	00421353	86.02
402	00421434	50.61
403	00421254	50.61
404	00421435	74.39
405	00421436	58.38
406	00421437	110.12
407	00421407	41.52
408	00421406	42.23
409	00421405	46.9
410	00421403	42.23
411	00421404	42.23
412	00421354	46.7
413	00421355	42.46
414	00421356	41.79
454	00421253	34.62
455	00421257	37.61
456	00421256	49.15
457	00421255	78.57
458	00421433	78.97
5樓S1	00464206	2,487.87
6樓S1	00464209	2,231.95
	總計：	11,787.14

2. 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與中山巴黎春天(廈門)百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將思明區中山路76至132號的地庫層到6層出租予乙方，租約從2009年1月1日起至2009年12月31日止為期12個月，每月租金人民幣1,192,806.10元。

3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；
 - (ii) 115個單位其中108個抵押予中國建設銀行；巴黎春天房地產(廈門)有限公司毋須取得承按人同意即可出租該等已抵押單位，惟須先取得承按人同意方可轉讓已抵押單位的房屋所有權；
 - (iii) 除已抵押部份外，巴黎春天房地產(廈門)有限公司有權自由佔有、使用、租賃、轉讓及抵押該物業其餘部份的房屋所有權；及
 - (iv) 該物業為巴黎春天房地產(廈門)有限公司於2004年11月16日透過公開拍賣向廈門中正拍賣行有限公司收購之物業的一部份。拍賣確認書及法規所載地價已全數妥善支付及結清。除該物業外，總建築面積約為7,544.94平方米的111個單位目前由 貴集團佔用，其合法所有權之轉讓尚未完成。
4. 由於 貴集團尚未完成合法所有權之轉讓，於吾等的估值中，吾等並未將該物業上述部份7,544.94平方米面積的資本值歸於 貴集團。
5. 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 土地使用權及房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
2.1 中國廈門思明區 嘉禾路 261至265號 武漢大廈 1樓S12、 S13及S14單位、 2樓2S1及 2S2單位、 3樓3S1及3S2單位 以及4樓4S1單位	<p>該物業包括一幢30層的商業樓宇1至4層的8個商舖單位，於1997年落成。</p> <p>該物業的總地盤面積大約為5,475.01平方米。</p> <p>該物業的總建築面積大約為11,449.49平方米。</p> <p>該物業使用權持有者擁有為期40年的土地使用權，自1994年2月13日起至2034年2月12日止，用於商業用途。</p>	該物業現由貴集團佔用作百貨店。	人民幣 232,000,000元

附註：

- 根據7份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為5,475.01平方米及總建築面積約為11,449.49平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司。7份證書詳情摘要如下：

證書編號	部份	總建築面積 (平方米)	租期	用途
00431636	1樓S12單位	393.36	40年(1994年2月13日 至2034年2月12日)	商業用途
00438381	1樓S14單位	894.14		
00627354	1樓S13單位	1,066.99		
00431635	2樓2S1單位	1,522.86		
00431637	2樓2S2單位	1,522.86		
00431634	3樓3S1單位	1,507.30		
00626834	3樓3S2單位	1,507.31		
00626833	4樓4S1單位	3,034.67		
合計		11,449.49		

- 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與廈門松柏春天百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將武漢大廈第5層單位5A至5F出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2009年12月31日止為期1年，每月租金人民幣500,000元。
- 吾等已獲提供由貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；

- (ii) S12單位、2S1單位、2S2單位及3S1單位已抵押予中國招商銀行及單位S13單位及3S2單位另外抵押予中國招商銀行；S14單位已抵押予中國銀行。巴黎春天房地產(廈門)有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；及
- (iii) 拍賣確認書及法規所載地價已全數妥善支付及結清。
4. 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 土地使用權及房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
2.2 中國廈門市 思明區嘉禾路 261至265號 武漢大廈 5樓5A、5B、 5C、5D、5E 及5F單位	<p>該物業包括一幢30層的商業樓宇5層的5個商舖單位，於1997年落成。該物業的總地盤面積大約5,475.01平方米。</p> <p>該物業的總建築面積大約為750.20平方米。</p> <p>該物業使用權持有者擁有為期50年的土地使用權，自1994年2月13日起至2044年2月12日止，用於辦公用途。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公用途。	人民幣6,600,000元

附註：

- 根據6份土地使用權及房屋所有權證書，總地盤面積約為5,475.01平方米及總建築面積約為750.20平方米的物業的所有權歸屬於巴黎春天房地產(廈門)有限公司。6份證書詳情摘要如下：

證書編號	部份	總建築面積 (平方米)	租期	用途
00556904	5層5A單位	144.51	50年(1994年2月13日 至2044年2月12日)	辦公用途
00557285	5層5B單位	144.50		
00557315	5層5C單位	87.68		
00557327	5層5D單位	96.09		
00557326	5層5E單位	138.71		
00556902	5層5F單位	138.71		
合計		750.20		

- 根據巴黎春天房地產(廈門)有限公司(甲方)與廈門松柏春天百貨有限公司(乙方)簽訂的協議，甲方同意將武漢大廈1樓S12、S13及S14單位、2樓2S1及2S2單位、3樓3S1及3S2單位以及4樓4S1單位出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2009年12月31日止為期1年，每月租金人民幣500,000元。
- 吾等已獲提供由貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 巴黎春天房地產(廈門)有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；及
 - 所有地價已全數妥善支付及結清。

4. 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，所有權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
3. 中國山東省 青島市 市南區山東路9號 深業中心1至5樓	整個開發項目名為深業中心，包括兩幢33層的寫字樓及一幢在6層商用平台樓層之上的住宅大樓，該物業於1997年落成。	該物業現由 貴集團佔用作百貨店。	人民幣 246,000,000元
	該物業包括深業中心商用樓層的1至5層，已於2006重新裝修。該物業的總建築面積大約為19,086.74平方米。		
	該物業使用權持有者擁有為期50年的土地使用權，自1993年11月11日起至2043年11月11日止，用於商業用途。		
附註：			
1. 根據5份於2006年10月13日的土地使用權及房屋所有權證（編號為313189、313190、313191、313193及313195），該物業（地盤面積約9,733.50平方米及總建築面積約19,086.74平方米）的所有權歸屬於巴黎春天房地產（廈門）有限公司，用於商業用途。			
2. 根據巴黎春天房地產（廈門）有限公司（甲方）與青島中山巴黎春天百貨有限公司（乙方）簽訂的協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租約從2009年7月1日起至2010年6月30日止，每月租金人民幣1,300,000元。			
3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：			
(i) 巴黎春天房地產（廈門）有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；			
(ii) 該物業已抵押予中國中信銀行；巴黎春天房地產（廈門）有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；及			
(iii) 該物業由巴黎春天房地產（廈門）有限公司於2006年9月18日以代價人民幣200,000,000元收購。地價已全數妥善支付及結清。			
4. 根據中國法律意見及 貴集團所提供之資料，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：			
	土地使用權及房屋所有權證		有
	營業執照		有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
4. 中國西安 南關正街88號 西安長安 國際中心 地庫、1樓及 2樓部份	<p>該物業包括一幢4層商用平台樓層的地庫、1層、2層部份。在該商用平台樓層之上是一幢綜合開發樓宇。該物業於2006年落成。</p> <p>該物業的總建築面積大約為21,310.12平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授予 貴集團，自1997年11月20日起至2037年11月20日止為期40年，作商業用途。</p>	該物業由陝西巴黎春天百貨有限公司租賃及佔用。	人民幣 510,000,000元

附註：

- 根據兩份於2006年5月25日的房屋所有權證，該物業（地盤面積約5,658.4平方米及總建築面積約28,135.08平方米）的所有權歸屬於西安世紀長安物業投資管理有限公司（中國春天百貨集團有限公司根據2007年7月22日之買賣協議收購其全部股權權益），用作綜合用途。詳情摘要如下：

單位	證書編號	總建築面積 (平方米)
地庫及1樓	1100106020I-30-1-10101-1	19,035.75
2樓及3樓	1100106020I-30-1-10201-1	9,099.33

- 根據王柯、楊虎、馮瀛（甲方）、巴黎春天房地產（廈門）有限公司（乙方）以及陝西長安建設投資開發有限責任公司（丙方）於2007年7月22日簽訂之編號為SJBL (2007) 001的買賣協議，乙方收購西安世紀長安物業投資管理有限公司的全部股權權益。根據該協議，乙方並無房屋所有權證（編號為1100106020I-30-1-10201-1）所列之部份建築面積（約為6,824.96平方米）的合法權益。
- 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司（甲方）及陝西美美長安百貨有限公司（乙方）於2007年6月25日簽訂的租賃協議，甲方同意將A座及D座的地庫、1層及2層總建築面積約21,310.12平方米租予乙方，租期由2007年7月1日起至2010年12月31日止，每季度租金為人民幣2,000,000元，並有一個月免租期。
- 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司（甲方）與陝西巴黎春天百貨有限公司（乙方）簽訂的補充租賃協議，甲方同意將A座及D座的地庫、1層及2層總建築面積約21,310.12平方米租

予乙方，租期由2008年7月1日起至2010年12月31日止，每季度租金為人民幣3,250,000元，所有其他條款維持不變。

根據甲方與乙方於2009年9月27日簽訂的進一步補充租賃協議，租約的到期日更改為2011年12月31日，其他條款則維持不變。

5. 根據西安世紀長安物業投資管理有限公司與陝西美美長安百貨有限公司於2007年6月25日簽訂的補充租賃協議確認書，租賃協議的雙方約定該物業面積為21,310.12平方米。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業之唯一合法使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；
 - (ii) 該物業已抵押予東亞銀行；西安世紀長安物業投資管理有限公司毋須取得承按人同意即可出租該物業，惟須先取得承按人同意方可轉讓該物業的房屋所有權；
 - (iii) 西安世紀長安物業投資管理有限公司擁有地庫層及1至3樓樓層，總建築面積約為28,135.08平方米，其中第2及3樓總建築面積約6,824.96平方米將交付予陝西長安建設投資開發有限責任公司，西安世紀長安物業投資管理有限公司擁有其餘21,310.12平方米的合法權益；
 - (iv) 房屋所有權證、買賣協議、租賃協議及Xian Real Estate Measurement Bureau測量結果所列面積存在差異，惟該等差異不會對遵守租賃協議造成影響。根據租賃物業的實際狀況對面積作出調整應不存在法律障礙；
 - (v) 根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行。西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業的合法擁有人並有權出租該物業；及
 - (vi) 租賃協議已於相關主管機關辦理租賃登記並取得相關租賃登記證明。
7. 根據 貴集團所提供之資料及前述法律意見，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：

土地及房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
5. 中國西安碑林區 南關正街66號 BL9-2-13-1地段	<p>該物業為佔地約5,565.6平方米的閒置地盤。</p> <p>該物業擬發展成為西安巴黎春天百貨二期（見本估值報告4號物業）。根據該物業的土地出讓合同中提及的發展狀況，可發展的建築面積不會超過38,403平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予 貴集團作為商業／財政用途，租約至2048年1月12日屆滿。</p>	該物業為持作未來開發的閒置地盤。	<p>人民幣 54,000,000元 (見下文附註3)</p>

附註：

- (1) 根據西安市國土資源局（甲方）與西安世紀長安物業投資管理有限公司（乙方）於2008年1月13日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予乙方，有關詳情概述如下：
 - (i) 地盤面積 : 6,063.3平方米
 - (ii) 土地用途 : 商業及財政
 - (iii) 土地使用期限 : 至2048年1月12日屆滿
 - (iv) 地積比率 : 6.9
 - (v) 土地出讓金 : 49,800,000
- (2) 根據編號為第(2008) 182號的國有土地使用權證，地盤面積約為5,565.6平方米的物業土地使用權已授予西安世紀長安物業投資管理有限公司，租期至2048年1月12日屆滿，作為商業／財政用途。
- (3) 據 貴集團告悉，西安世紀長安物業投資管理有限公司將於 貴集團上市後接管廈門巴黎春天百貨在該發展項目的權益及責任。

於估值日期，吾等並無計及該項目正在建設的現有建築，在吾等的估值中僅計及該土地的價值。

- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 西安世紀長安物業投資管理有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已向政府取得相關土地使用權證及機關批文；及
 - (ii) 所有土地出讓金及其他附屬公用服務的成本經已悉數繳付。
- (5) 根據 貴集團所提供之資料，該物業有關之所有權及主要批文及執照之批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團於中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
6. 中國廈門思明區 廈禾路888號 巴黎春天 百貨世貿店 1至4樓部份	該物業包括一幢5層商用平台樓層的1至4層的部份。該物業於1997年落成。 該物業總建築面積大約為10,806.55平方米。	該物業現由貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門巴黎春天百貨有限公司(甲方)與廈門貴豐房地產開發有限公司(乙方)於2002年3月28日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議, 甲方租期自2002年3月28日起至2012年3月27日止為期10年, 租金以實際銷售收入的利潤分享方式支付。
2. 根據廈門巴黎春天百貨有限公司(甲方)與廈門世貿巴黎春天百貨有限公司(乙方)於2004年1月1日簽訂的權利及義務轉讓書, 甲方其後將其於百貨店合作協議中的權利及義務轉予乙方。
3. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見, 當中載有(其中包括)下列資料:
 - (i) 廈門貴豐房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權;
 - (ii) 該商場合作管理租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行; 廈門貴豐房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業;
 - (iii) 商場合作管理合同已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明;
 - (iv) 根據土地使用權證及房屋所有權證, 該物業為商業用房; 及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
7. 中國廈門思明區 中山路 193至215號 思明南路 65至81號 大陸商廈 地庫1及2層、 1至3樓以及 5至6樓	該物業包括一幢6層加地庫的商業發展項目，該物業於1995年落成。 總建築面積大約為17,399.70平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門九天房地產開發有限公司(甲方)、廈門巴黎春天百貨有限公司(乙方)、廈門九天集團有限公司(丙方)以及PCD Real Estate Development (Xiamen)(丁方)於2005年6月15日簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方。根據所有相關各方與廈門大陸春天百貨有限公司(戊方)訂立之補充協議，乙方將其於租賃協議之權利及義務轉予戊方，物業租賃由2005年8月1日起至2013年10月31日止，自2007年1月1日起每年租金為人民幣1,000,000元。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 第7層亦由 貴集團根據與廈門九天房地產開發有限公司的補充租賃協議佔有。廈門九天房地產開發有限公司並無第7層的合法所有權，該層建築已超出開發許可限制，屬違章建築。因此， 貴集團可能面臨搬離第7層的風險。目前， 貴集團佔用第7層作臨時寫字樓；
 - (ii) 廈門九天房地產開發有限公司擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；廈門九天房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iv) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已取得相關租賃登記證明；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
8. 中國山西省 太原市迎澤區 開化寺街42號 (原東米市街 53號) 巴黎春天百貨 太原店1至6層	該物業包括一幢17層綜合大樓的1 至6層，該物業於2000年落成。 該物業的總建築面積約為16,335.90 平方米。物業建築面積列示如下：	該物業現由 貴 集團租用作百貨 店。	無商業價值
	樓層	建築面積 (平方米)	
	1樓	2,367.21	
	2樓	2,365.28	
	3樓	2,829.19	
	4樓	2,829.19	
	5樓	2,829.19	
	6樓	3,115.84	
	總計	16,335.90	

附註：

- 根據太原巴黎春天百貨有限公司(甲方)、山西御花園時代廣場有限公司(乙方)及山西中聯實業股份有限公司(丙方)於2005年9月16日簽訂的百貨店合作協議，乙方及丙方將該物業出租予甲方，租期至2015年2月28日止為期10年，該物業用作零售業務用途。

根據該合作協議，甲方須向乙方支付基本年租金人民幣5,739,300元，以及銷售額6.15%的營業額租金。對於分租部份，甲方須向乙方支付其於第三方獲得的應收營業額租金的3.9%。對於戶外廣告位，甲方須向乙方支付於戶外廣告位所獲收入的3.9%。
- 根據太原巴黎春天百貨有限公司(甲方)、山西御花園時代廣場有限公司(乙方)及山西中聯集團股份有限公司(前稱山西中聯實業股份有限公司)(丙方)訂立之修訂協議，自2006年7月1日起，甲方向乙方及丙方支付的月租於三年零一個月內減少人民幣82,297.61元。
- 根據太原市人民政府發出的國有土地使用權證第(2004)00140號，總地盤面積3,561.10平方米的御花園時代廣場的土地使用權已授予山西御花園時代廣場有限公司，有關期限至2040年12月屆滿，以作商業用途。我們亦於該證書的補充條款中獲知，該土地的使用權為山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司(現時名為山西中聯集團股份有限公司)共同所有。

4. 根據六份房屋所有權證，山西御花園時代廣場有限公司擁有地庫1層及1至2樓的所有權，山西中聯實業股份有限公司擁有3至6樓的所有權。詳情如下所列：

證書編號	物業	擁有人	建築面積 (平方米)	用途
00135238	東米市小區53號 地庫1層及1樓	山西御花園時代 廣場有限公司	4,734.42	商業
00129084	東米市小區53號2樓		2,365.28	商業
00112134	東米市小區53號3樓		2,829.19	商業
00112135	東米市小區53號4樓	山西中聯實業 股份有限公司	2,829.19	商業
00112136	東米市小區53號5樓		2,829.19	商業
00112137	東米市小區53號6樓		3,115.84	商業
		合計	18,703.11	

5. 根據房屋租賃備案證第2008100506號，該物業總建築面積為16,335.90平方米，已租予太原巴黎春天百貨有限公司。
6. 根據2006年6月26日發出的第113555號營業執照，太原巴黎春天百貨有限公司於2006年6月26日成立，註冊資本為人民幣5,000,000元，經營期限至2010年6月26日屆滿。
7. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 商場合作經營租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；山西御花園時代廣場有限公司及山西中聯實業股份有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 百貨店合作協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；
 - (iv) 該物業樓面面積為225.74平方米的部份區域已抵押予中國農業銀行；
 - (v) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及
 - (vi) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
9. 中國吉林省 長春市朝陽區 工農路1055號 巴黎春天百貨 長春店 1座地庫1層、 1至7樓及 2座地庫1層、 1至5樓	該物業包括一幢25層商業綜合物業 中一間位於1座地庫1層、1至7樓 及2座地庫1層、1至5樓的百貨店， 該物業於2000年落成。 根據百貨店合作協議，可租用總 面積約為47,737.21平方米，其中約 5,608.3平方米為地下面積。	該物業現由 貴 集團租用作百貨 店。	無商業價值

附註：

1. 根據吉林省吉春工貿有限責任公司(甲方)與中山巴黎春天百貨(廈門)有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，租期自2006年12月1日起至2021年11月30日止，用作百貨店用途。
2. 根據吉林省吉春工貿有限責任公司(甲方)與中山巴黎春天百貨(廈門)有限公司(乙方)於2006年11月28日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議，甲方向乙方出租可租用總面積約50,000平方米的物業作零售業務用途，租金以基於實際銷售收入的利潤分享方式支付。

根據上文所述百貨店合作協議的補充協議4，物業面積應作如下修訂：

- 1座1至7樓的建築面積為24,590.43平方米
- 2座1至5樓的建築面積為17,538.48平方米
- 1座及2座地庫1層的建築面積須經實地測量

3. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 吉林省吉春工貿有限責任公司擁有該物業1座1至7樓，且為該部份物業之唯一合法使用人，並已獲得相關所有權證及政府批文；
 - (ii) 吉林省吉春工貿有限責任公司為該物業1座1至7樓之合法擁有人，有權出租該部份物業。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；
 - (iii) 該物業1座地庫1層並未取得房屋所有權證。然而，據信吉林省吉春工貿有限責任公司為合法擁有人，有權出租該部份物業。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；

- (iv) 吉林時代百貨有限公司為2座地庫1層、1至3樓及4樓部份之合法擁有人，而長春城市開發(集團)有限公司則擁有2座4樓其餘部份及5至7樓；
- (v) 吉林省吉春工貿有限責任公司有權分租該物業2座地庫1層、1至5樓。該部份物業之租賃根據中國法律屬有效、有約束力及可強制執行；
- (vi) 該物業的租賃協議毋須辦理租賃登記；
- (vii) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及
- (viii) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值																										
10. 中國北京朝陽區 建國門外大街 22號賽特購物 中心地庫1層至 5樓南段及 地庫2層至6樓 北段	<p>賽特購物中心包括地庫1層至5樓南段及地庫2層至6樓北段，該物業於1992年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約27,669.50平方米。該物業總建築面積分列如下：</p> <p>南段</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立建築物</td> <td>140.90</td> </tr> <tr> <td>1至5樓</td> <td>5,626.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,017.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施1號建築</td> <td>41.40</td> </tr> <tr> <td>配套設施2號建築</td> <td>41.40</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,866.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>北段</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立建築物</td> <td>37.30</td> </tr> <tr> <td>1至6樓</td> <td>11,940.30</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>5,488.10</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td>2,336.90</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19,802.60</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	獨立建築物	140.90	1至5樓	5,626.00	地庫	2,017.20	配套設施1號建築	41.40	配套設施2號建築	41.40	合計	7,866.90	樓層	建築面積 (平方米)	獨立建築物	37.30	1至6樓	11,940.30	地庫	5,488.10	夾層	2,336.90	合計	19,802.60	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值
樓層	建築面積 (平方米)																												
獨立建築物	140.90																												
1至5樓	5,626.00																												
地庫	2,017.20																												
配套設施1號建築	41.40																												
配套設施2號建築	41.40																												
合計	7,866.90																												
樓層	建築面積 (平方米)																												
獨立建築物	37.30																												
1至6樓	11,940.30																												
地庫	5,488.10																												
夾層	2,336.90																												
合計	19,802.60																												

附註：

- 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10430號，總地盤面積3,142.10平方米的賽特購物中心南段的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2046年6月22日屆滿，作商業用途。

2. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10435號，總地盤面積5,962.7平方米的賽特購物中心北段的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2046年6月22日屆滿，作商業用途。
3. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00138號，總建築面積為7,866.90平方米的賽特購物中心南段已歸屬於賽特集團有限公司。
4. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00133號，總建築面積為19,802.60平方米的賽特購物中心北段已歸屬於賽特集團有限公司。
5. 根據賽特集團有限公司(甲方)與北京賽特百貨有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，自2007年7月1日起至2019年6月30日止為期12年，單位租金為每天人民幣10元每平方米(以可使用建築面積計)，不包括管理費。雙方約定的可租用建築面積為13,000平方米。
6. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、有約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；
 - (iv) 根據房屋所有權證，該物業作商業用途；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
11. 中國廣西南寧 民族大道131號 航洋國際城 1至5樓	該物業包括一幢綜合開發樓宇的1 至5樓，於2005年落成。 該物業的總建築面積大約為 20,107.8平方米。	該物業現由 貴 集團租用作百貨 店。	無商業價值

附註：

1. 根據廣西東方實業有限公司(甲方)與廈門巴黎春天百貨有限公司(乙方)於2006年3月10日簽訂的百貨店合作協議及其補充協議，甲方已向乙方出租總建築面積約為20,107.8平方米的物業，租期為15年，租金以基於實際銷售收入的利潤分享方式支付，用作商業用途。隨後乙方將其於百貨店合作協議的所有權利及義務轉予廣西巴黎春天百貨有限公司(丙方)。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 廣西東方實業有限公司已獲得該物業的土地使用權，但尚未取得該物業的房屋所有權，因此 貴集團可能面臨搬離該物業的風險；
 - (ii) 該物業土地部份已抵押予中國銀行；
 - (iii) 該等百貨店合作協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行。廣西東方實業有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iv) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；及
 - (v) 根據國有土地使用權證，該物業的土地作商業用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
12. 中國山東省 青島市 市南區 山東路9號 深業中心6層部份	深業中心包括兩幢33層的寫字樓及一幢在6層商用平台樓層之上的住宅大樓，該物業於1997年落成。 該物業包括深業中心商用樓層的第6層6個單位，已於2006重新裝修。該物業的總建築面積大約為1,753.16平方米。	該物業現由貴集團租用作寫字樓及配套設施用途。	無商業價值

附註：

1. 根據彭文、劉勳（甲方）與青島中山巴黎春天百貨有限公司（乙方）於2008年12月3日簽訂的租賃協議，甲方同意將部份物業按以下租約出租予乙方：

物業	面積 (平方米)	租約	租金
6樓6L及6J室	513.57	2008年10月1日至 2013年9月30日	人民幣1.88元/天/平方米
B座6樓B-6A室、B-6E室、 B-6F室及B-6I室	1,239.59	2009年2月6日至 2013年9月30日	
合計	<u>1,753.16</u>		

2. 吾等已獲提供由貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 彭文及劉勳已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；彭文及劉勳為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；及
 - (iv) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
13. 中國廈門市 思明區 思明南路410號 2座1101室	該物業包括一幢9層綜合樓宇第11樓的一個寫字樓單位，該樓宇建於一個2層的平台之上，於2000年前後落成。 該物業的總建築面積約為80平方米。	該物業由 貴集團租用作為寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處(甲方)與廈門來雅百貨管理有限公司(乙方)簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為3年，由2009年7月1日起至2012年6月30日止，每月租金為人民幣200元，用作商業用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；
 - (iv) 根據土地及房屋所有權證，該物業作住宅／商業用途；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
14. 中國廈門 思明區 碧山路29至31號 D座1樓	該物業包括一幢7層的商業樓宇1層的一個商業單位，該大樓於1998年落成。 該物業的總建築面積大約為150平方米。	該物業現由 貴集團租用作銷售辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處（甲方）與嘉禾春天商貿（廈門）有限公司（乙方）簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期為3年，由2008年6月20日起至2011年6月19日止，每月租金為人民幣1,000元，用作商業及辦公用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門市思明區人民政府廈港街道辦事處為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；
 - (iv) 根據土地及房屋所有權證，該物業作商業／服務用途；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
15. 中國北京 朝陽區 建國門外大街 22號 賽特購物中心 M樓部份	該物業包括一幢12層的寫字樓M樓的多個寫字樓單位，該寫字樓於1995年落成。 該物業的總建築面積大約為1,056.15平方米。	該物業由 貴集團租用作為寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006) 10436號，總地盤面積5,675.50平方米的賽特購物中心的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2056年6月22日屆滿，作綜合及地下車庫用途。
2. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00135號，總建築面積為33,991.90平方米的賽特購物中心的房屋所有權已歸屬於賽特集團有限公司。
3. 根據賽特集團有限公司(甲方)與北京賽特百貨有限公司(乙方)簽訂的租賃協議及其補充協議，甲方同意將該物業出租予乙方，自2007年7月5日起至2010年7月5日止為期3年，月租金為人民幣1,678,308元(包括管理費)。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議尚未於相關主管部門辦理租賃登記；
 - (iv) 根據房屋所有權證，該物業作綜合及地庫停車場用途；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
16. 中國北京朝陽區 建國門外大街 22號 賽特購物中心 218室	該物業包括一幢12層寫字樓第2層 的一個寫字樓單位，該寫字樓於 1995年落成。 該物業的總建築面積大約為46平方 米。	該物業由 貴集 團租用作寫字樓。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市人民政府發出的國有土地使用權證第(2006)10436號，總地盤面積5,675.50平方米的賽特購物中心的土地使用權已授予賽特集團有限公司，有關期限至2056年6月22日屆滿，作綜合及地下車庫用途。
2. 根據北京市房屋及土地管理局簽發的房屋所有權證第00135號，總建築面積為33,991.90平方米的賽特購物中心的房屋所有權已歸屬於賽特集團有限公司。
3. 根據2009年10月10日簽訂的租賃協議，賽特集團有限公司同意將該物業租予北京源永信信息諮詢有限公司，租期自2009年3月25日起至2013年3月24日止，租金為每月人民幣500元，不包含管理費。
4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 賽特集團有限公司已獲得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；賽特集團有限公司為該物業的合法擁有人及有權出租該物業；
 - (iii) 該租賃協議尚未於相關主管部門辦理租賃登記；
 - (iv) 根據房屋所有權證，該物業作綜合及地庫停車場用途；及
 - (v) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年9月30日 現況下的資本值
17. 中國廈門 思明區 中山路 193至215號 思明南路 65至81號 大陸商廈4樓	該物業包括一幢6層加地庫的商業發展項目，該物業於1995年落成。 該物業的總建築面積約為2,601.20平方米。	該物業現由 貴集團租用作百貨店。	無商業價值

附註：

1. 根據廈門市天地開明電影城(甲方)與廈門大陸春天百貨有限公司(乙方)於2009年4月30日簽訂的租賃協議，甲方同意將該物業租予乙方，租期自2009年1月1日起至2013年10月31日止，每月租金如下所列：

期間	單位租金	總月租 (平方米)
2009年1月1日至2009年12月31日	人民幣34元/平方米/月	人民幣88,440.80元
2010年1月1日至2010年12月31日	人民幣36元/平方米/月	人民幣93,643.20元
2011年1月1日至2011年12月31日	人民幣38元/平方米/月	人民幣98,845.60元
2012年1月1日至2013年10月31日	人民幣42元/平方米/月	人民幣109,250.40元

2. 根據廈門市土地房產管理局簽發的土地及房屋所有權證第00698228號，總建築面積為2,601.20平方米的物業所有權已歸屬於廈門天地開發建設公司。

根據廈門市土地房產管理局(甲方)與廈門天地開發建設公司(乙方)於2008年11月25日簽訂的房產交易協議，甲方同意將上述物業之所有權與乙方於江頭北路71號105單位、110至115單位、202單位、302單位及402單位(總建築面積大約為3,052.32平方米)的物業權進行交換。

3. 根據廈門天地開發建設公司於2008年12月3日發出的證明書，廈門天地開發建設公司授權廈門市天地開明電影城作為受託人，處理物業出租、經營、收租、保養及維修事宜。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 廈門天地開發建設公司已取得該物業的土地及房屋所有權證；
- (ii) 廈門市天地開明電影城可以受託人身份與 貴集團簽訂租賃協議；

- (iii) 該租賃協議根據中國法律為有效、具約束力及可強制執行；廈門天地開發建設公司為該物業的合法擁有人，有權出租該物業；
- (iv) 租賃協議已於相關主管部門辦理租賃登記並已獲得相關租賃登記證明；
- (v) 該物業不受抵押所規限；
- (vi) 根據房屋所有權證，該物業作寫字樓用途；及
- (vii) 貴集團使用及佔用該物業並無法律障礙。