

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團物業權益於2011年6月30日的估值而編製的函件全文、估值概要與估值證書，以供載入本招股說明書。如附錄九「備查文件」一節所述，全部估值報告可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

按照您就對中信証券股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值發出的指示，我們確認已展開調查及作出相關查詢和查冊，並獲得我們認為必要的有關其他信息，從而為您提供我們對物業權益於2011年6月30日（「估值日期」）資本值的意見。

我們對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，按我們所下定義，乃指「物業經適當市場推廣後於估值日期由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下就有關物業達成公平交易的估計金額」。

我們採用直接比較法對第一類、第三類與第四類物業權益進行估值，並假設物業權益以即時交吉按現狀出售，同時參照有關市場上可資比較的出售交易。

對在建的第二類物業權益進行估值時，我們假設其將按 貴集團提供給我們的最新發展建議開發及落成。我們在達致估值意見時，考慮到於估值日期有關建設階段的建築成本及專業費用，及完成開發所動用的其餘成本及費用。

由於 貴集團租用的第五及第六類物業權益屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀利潤租值，故我們並無賦予上述物業權益任何商業價值。

我們的估值是假設賣方在市場上將此類物業權益出售，而並無受惠於任何遞延條款合約、售後回租、合營公司、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、抵押或所欠負債項，或在出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載的一切規定、英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》。

由於 貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第16項應用指引第3(b)段及《香港公司條例(豁免公司及招股說明書遵從條文)公告》第6條，故本招股說明書估值報告中的估值證書並無載入經營性租賃項下個別租賃物業的詳情，但有關物業權益的概要載列於估值概要及租賃物業的估值證書內。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予我們有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他一切有關事宜的意見。

我們已獲展示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並作出有關查詢。在可能情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權，及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—嘉源律師事務所所提供有關於中國物業權益有效性的意見。

我們並無就該等物業進行詳細實地計量以核實面積的真確性，惟我們假設交予我們的業權文件及正式地盤圖則所示的面積均屬正確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、計量及面積均為約數。我們並無作出實地計量。

我們曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無就有關土地的狀況及設施是否適合作任何發展而進行調查。我們在進行估值時，乃假設該等方面均為良好，亦無任何於工程期間產生的預期外成本及阻延。此外，我們並無作出結構測量，但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無就任何設施進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，且無理由懷疑 貴集團有隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告的所有貨幣數值均以人民幣為單位。我們於估值時採用的匯率約為港幣1元兌人民幣0.8316元，與於估值日期的適用匯率相若。

我們的估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
廣東省
深圳市
福田區
中心三路8號
中信証券股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
首席評估師
謹啟

朱寶全
MRICS
董事
謹啟

2011年9月22日

附註：

1. 彭樂賢為特許測量師，具有28年中國物業估值經驗，另具有31年香港、英國和亞太地區物業估值經驗。
2. 朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持有並估用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於 | 貴集團 應佔權益 | 於 |
|----|---|-----------------------|-------------|----------------------------|
| | | 2011年6月30日 現況下的資本值 | | 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 |
| | | 人民幣 | | 人民幣 |
| 1. | 中國 北京 西城區 金融街33號 通泰大廈B座第8、9及16層 | 215,000,000 | 100% | 215,000,000 |
| 2. | 位於中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區B1座 亞龍灣五號度假別墅 | 11,310,000 | 100% | 11,310,000 |
| 3. | 中國 山東省 青島市 市南區 東海西路28號龍翔廣場1號樓 | 146,700,000 | 94.4% | 138,485,000 |
| 4. | 中國 山東省 青島市 四方區 嘉定路7號的一棟樓宇 | 20,020,000 | 94.4% | 18,899,000 |
| 5. | 中國 山東省 青島市 市北區 登州路19至23號第一及二層的一 個單位 | 無商業價值 | 94.4% | 無商業價值 |
| 6. | 中國 山東省 膠州市 阜安區 膠州東路108號24號樓 | 9,240,000 | 94.4% | 8,723,000 |

| 編號 | 物業 | 於 | 貴集團 應佔權益 | 於 |
|-----|--|-----------------------|-------------|----------------------------|
| | | 2011年6月30日 現況下的資本值 | | 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 |
| | | 人民幣 | | 人民幣 |
| 7. | 中國 山東省 青島市 平度市 人民路137號的一棟樓宇 | 13,510,000 | 94.4% | 12,753,000 |
| 8. | 中國 山東省 青島市 開發區 井岡山路638號的一棟樓宇 | 21,580,000 | 94.4% | 20,372,000 |
| 9. | 中國 山東省 濱州市 濱城區 黃河二路694號的一棟樓宇 | 11,640,000 | 94.4% | 10,988,000 |
| 10. | 中國 山東省 濱州市 濱城區 黃河二路694號的一棟樓宇 | 5,510,000 | 94.4% | 5,201,000 |
| 11. | 中國 山東省 青島市 市北區 標山路36號的一棟樓宇 | 96,228,000 | 94.4% | 90,839,000 |
| 12. | 位於中國 山東省 淄博市 張店區 美食街第一至四層的多個單位 | 22,220,000 | 94.4% | 20,976,000 |
| 13. | 中國 山東省 即墨市 經濟開發區 鶴山路395號的一棟樓宇 | 10,130,000 | 94.4% | 9,563,000 |

| 編號 | 物業 | 於 | |
|-----|---|-----------------------|---------------------------|
| | | 2011年6月30日 現況下的資本值 | 2011年6月30日 貴集團 應佔權益 |
| | | 人民幣 | 人民幣 |
| 14. | 中國 江蘇省 南京市 中山北路241號 江蘇華僑大廈第23層的一個單位 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 15. | 中國 上海市 長寧區 番禺路390號時代大廈 第六層及第七層的九個單位 | 無商業價值 | 無商業價值 |
| 16. | 位於中國 北京市 朝陽區 幸福一村幸福公寓16號樓 第五層的一個單位 | 3,820,000 | 100% 3,820,000 |
| 17. | 中國 上海市 金山區 蒙山路391號上海石化梅州大樓 第一至三層的三個單位 | 28,170,000 | 100% 28,170,000 |
| 18. | 位於中國 天津市 河西區 黑牛城道柳江里第五層501至504室 | 780,000 | 100% 780,000 |
| 19. | 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦中路53172號海麗大廈麗晶閣 第11層的一個單位 | 1,180,000 | 100% 1,180,000 |

| 編號 | 物業 | 於 | 貴集團 應佔權益 | 於 |
|-----|---|-----------------------|-------------|----------------------------|
| | | 2011年6月30日 現況下的資本值 | | 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 |
| | | 人民幣 | | 人民幣 |
| 20. | 中國 廣東省 深圳市 南山區深南大道 科技工業園六號樓 第二至六層的五個單位 | 4,700,000 | 100% | 4,700,000 |
| 21. | 位於中國 北京 密雲縣 新城子鎮 遙橋峪水庫北岸的兩幅土地、 一棟辦公樓、一棟宿舍樓、 九棟別墅以及一棟輔助建築物 | 37,234,000 | 100% | 37,234,000 |
| 22. | 中國 上海 虹口區 飛虹路360弄2號第七層的一個單位 | 1,500,000 | 100% | 1,500,000 |
| 23. | 中國 廣東省 深圳市 福田區 中心三路8號中信証券大廈 (卓越時代廣場二期)第1層及 第4層至第22層的79個單位 | 1,156,700,000 | 100% | 1,156,700,000 |
| 24. | 中國 北京 朝陽區 小亮馬橋路48號瑞城中心 第6至21層的18個單位 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| 小計： | | <u>1,817,172,000</u> | | <u>1,797,193,000</u> |

第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|---|-----------------------------------|-------------|--|
| 25. | 中國 山東省 即墨市 溫泉鎮 海泉路87號青島中信証券培訓中心 | 39,280,000 | 100% | 39,280,000 |
| 26. | 位於中國 北京 順義區 空港工業區B區安慶大街的 華夏基金管理基地 | 50,330,000 | 100% | 50,330,000 |
| | 小計： | 89,610,000 | | 89,610,000 |

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|---|-----------------------------------|-------------|--|
| 27. | 中國 山東省 青島市 嶗山區 深圳路222號 青島國際金融廣場一號樓 第16至21層的多個單位 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| 28. | 中國 北京 朝陽區 和平西街21號的一棟樓宇 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| 29. | 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路8號安華大廈 第16層的一個單位 | 無商業價值 | | 無商業價值 |

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|--|-----------------------------------|-------------|--|
| 30. | 位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路國貿大廈 第六層的一個單位 | 16,345,000 | 100% | 16,345,000 |
| 31. | 位於中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 中信城市廣場第11層的一個單位 | 49,540,000 | 100% | 49,540,000 |
| | 小計： | 65,885,000 | | 65,885,000 |

第四類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|---|-----------------------------------|-------------|--|
| 32. | 位於中國 北京 密雲縣 新城子鎮 遙橋峪水庫北側的一幅土地 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| | 小計： | 零 | | 零 |

第五類 — 貴集團在中國租賃並佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|-----------------|-----------------------------------|-------------|--|
| 33. | 貴集團在中國租賃的207項物業 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| | 小計： | 零 | | 零 |

第六類 — 貴集團在香港租賃並佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 | 貴集團 應佔權益 | 於 2011年6月30日 貴集團 應佔資本值 人民幣 |
|-----|----------------|-----------------------------------|-------------|--|
| 34. | 貴集團在香港租賃的26項物業 | 無商業價值 | | 無商業價值 |
| | 小計： | 零 | | 零 |
| | 合計： | 1,972,667,000 | | 1,952,688,000 |

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有並估用的物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|----|---|---|-------------------|--|
| 1. | 中國 北京 西城區 金融街33號 通泰大廈B座 第8、9及16層 | 該物業包括於1998年前後建成的一棟18層樓宇(通泰大廈)第8、9及16層的多個單位。 該等單位的合計建築面積約為6,142.99平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2044年6月26日以及2044年6月27日期滿。 | 該物業現時由貴集團估用作辦公用途。 | 215,000,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 215,000,000元 |

附註：

1. 華夏基金管理有限公司(「華夏基金」)是貴公司的全資子公司。
2. 根據兩份土地使用權證 — 京市西其國用(2004出)第2280033號及京市西其國用(2005出)第2280045號，分攤佔地面積約為622.86平方米的物業的土地使用權已授予華夏基金，為期50年，於2044年6月26日及2044年6月27日期滿。
3. 根據兩份房屋所有權證 — 京房權證市西其字第2280033號及2280045號，合計建築面積約6,142.99平方米的多個單位為華夏基金所有。
4. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|----|---|---|----------------------------|--|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 2. | 位於中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假 區B1座亞龍灣 五號度假別墅 | 該物業包括於2007年前後建成的 亞龍灣五號度假別墅。 該別墅的建築面積約為353.37平方 米。 該物業的土地使用權已出讓，為 期50年，於2046年4月15日期滿。 | 該物業現時由 貴 集團佔用作住宅用 途。 | 11,310,000 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 11,310,000元 |

附註：

1. 華夏基金管理有限公司(「華夏基金」)是 貴公司的全資子公司。
2. 根據一份房地產權證—三土房(2007)字第6351號，該建築面積約353.57平方米的物業為華夏基金所有。分攤佔地面積約為1,042.02平方米的物業的相關土地使用權已授予華夏基金。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|----|---|---|---|---|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 3. | 中國 山東省 青島市 市南區 東海西路28號 龍翔廣場 1號樓 | 該物業包括一棟於1999年前後建成的五層辦公樓。 該樓宇的建築面積約為7,335.2平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2047年12月31日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途，現時出租予五個獨立第三方的五個物業單位除外(請參閱附註3)。 | 146,700,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 138,485,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份房地產權證 — 青房地權市第8700號，該建築面積約7,335.20平方米的物業為中信萬通所有。佔地面積約為16,367平方米的樓宇的相關土地使用權已授予中信萬通。
3. 根據五項租賃協議，中信萬通將該物業中合計建築面積約為2,854.14平方米的五個單位租賃予五個獨立第三方，年限不等，期滿日期介乎2012年5月1日至2014年7月31日，每年的租金合計為人民幣3,342,313元。
4. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|----|---|--|-------------------|---|
| 4. | 中國 山東省 青島市 四方區 嘉定路7號 的一棟樓宇 | 該物業包括於1996年前後建成的一棟兩層樓宇。 該等單位的合計建築面積約為2,001.76平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2045年5月1日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。 | 20,020,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 18,899,000元 |

附註：

1. 青島萬通證券有限責任公司(「青島萬通」)已更名為中信萬通證券有限責任公司。
2. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
3. 根據一份房地產權證—青房地權市字第36776號，該建築面積約為2,001.76平方米的物業為青島萬通所有。合計分攤佔地面積約為2,137.50平方米的相關土地使用權已授予青島萬通。
4. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業 價值 |
|----|--|--|------------------------|--|
| 5. | 中國 山東省 青島市 市北區 登州路19至 23號第一及 二層的一個 單位 | 該物業包括於1967年前後建成的 一棟兩層樓宇第一及二層的一個 單位。 該單位的建築面積約為310.96平方 米。 該物業的土地使用權已出讓，於 2026年12月8日期滿。 | 該物業現時由 貴集 團佔用作辦公用途。 | |

附註：

1. 青島金融證券有限責任公司已於1999年進行改革，併入青島萬通證券有限責任公司。
2. 青島萬通證券有限責任公司(「青島萬通」)已更名為中信萬通證券有限責任公司。
3. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是 貴公司持有94.4%權益的子公司。
4. 根據一份房屋所有權證 — 青房字第4471號，合計建築面積約為1,857.32平方米的一個單位(包括該物業及其他物業)為青島金融證券有限責任公司所有。
5. 我們並無對未取得任何適當土地使用權證的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該單位可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣4,040,000元。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證及房屋所有權證後， 貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 貴集團所擁有物業的土地使用權及房屋所有權的當前狀態，將不會對 貴集團的經營及上市造成任何重大不利影響；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|----|---|---|---|---|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 6. | 中國 山東省 膠州市 阜安區 膠州東路 108號24號樓 | 該物業包括一棟於2001年前後建成的五層樓宇。 該樓宇的建築面積約為3,237.58平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2047年10月28日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途，現時出租予兩個獨立第三方的兩個物業單位除外(請參閱附註4)。 | 9,240,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 8,723,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份房屋所有權證—房權證自轉字第1779號，建築面積約為3,237.58平方米的一棟樓宇為中信萬通證券有限責任公司膠州營業部所有。
3. 根據一份土地使用權證—膠國用(2000)字第30212號，分攤佔地面積約為3,233.3平方米的物業的土地使用權已授予中信萬通證券有限責任公司膠州營業部，為期40年，於2047年10月28日期滿，用作金融及保險用途。
4. 根據兩項租賃協議，中信萬通將該物業中合計建築面積約為57平方米的兩個單位租賃予兩個獨立第三方，年限不等，期滿日期為2011年8月31日及2012年2月28日，每年的租金合計為人民幣10,000元。
5. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|----|---|---|---|---|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 7. | 中國 山東省 青島市 平度市 人民路137號 的一棟樓宇 | 該物業包括一棟於1997年前後建成的五層樓宇。 該樓宇的建築面積約為3,858.87平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2047年11月22日期滿，用作金融及保險用途。 | 該物業現時由貴集團佔用作商業用途，現時出租予一個獨立第三方的一個物業單位除外(請參閱附註5)。 | 13,510,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 12,753,000元 |

附註：

1. 青島萬通證券有限責任公司(「青島萬通」)已更名為中信萬通證券有限責任公司。
2. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
3. 根據一份土地使用權證—平國用(1999)字第00157號，分攤佔地面積約為3,119.90平方米的物業的土地使用權已授予青島萬通證券有限責任公司平度營業部，為期40年，於2047年11月22日期滿，用作金融及保險用途。
4. 根據一份房地產權證—青房地權平自字第04367號，建築面積約為3,858.87平方米的一棟樓宇為中信萬通證券有限責任公司平度人民路營業部所有。
5. 根據一項租賃協議，中信萬通將該物業中建築面積約為1,397平方米的一個單位租賃予一個獨立第三方，於2014年5月31日期滿，每年的租金為人民幣72,000元。
6. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|----|--|--|-------------------|---|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 8. | 中國 山東省 青島市 開發區 井岡山路 638號的一棟 樓宇 | 該物業包括一棟於1992年前後建成的兩層樓宇。 該樓宇的建築面積約為2,698.00平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2010年9月15日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。 | 21,580,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 20,372,000元 |

附註：

1. 青島萬通證券有限責任公司(「青島萬通」)已更名為中信萬通證券有限責任公司。
2. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
3. 根據一份土地使用權證 — 黃國用(2000)字第027號，分攤佔地面積約為2,117.27平方米的物業的土地使用權已授予青島萬通證券有限責任公司青島開發區營業部，為期40年，於2010年9月15日期滿，用作商業用途。
4. 根據一份房地產權證 — 青房地權黃自變字第235號，建築面積約為2,698.00平方米的一棟樓宇為中信萬通所有。
5. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|----|--|--|----------------------|---|
| 9. | 中國 山東省 濱州市 濱城區 黃河二路 694號的一棟 樓宇 | 該物業包括一棟於1998年前後建成的六層樓宇。 該樓宇的建築面積約為4,780.94平方米。 該物業的土地使用權已出讓，於2027年7月29日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公及住宅用途。 | 11,640,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 10,988,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份土地使用權證—濱國用(2005)第5843號，分攤佔地面積約為1,571.79平方米的物業的土地使用權已授予中信萬通濱州黃河二路營業部，於2027年7月29日期滿，用作金融及保險用途。
3. 根據一份房屋所有權證—濱州市房權證市屬字第M-00087a號，建築面積約4,780.94平方米的一棟樓宇為中信萬通濱州黃河二路營業部所有。
4. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|--|-------------------|---|
| 10. | 中國 山東省 濱州市 濱城區 黃河二路 694號的一棟 樓宇 | 該物業包括一棟於1998年前後建成的五層樓宇。 該樓宇的建築面積約為2,028.97平方米。 該物業的土地使用權已出讓，於2027年7月29日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。 | 5,510,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 5,201,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份土地使用權證—濱國用(2005)第5842號，分攤佔地面積約為3,401.21平方米的物業的土地使用權已授予中信萬通濱州黃河二路營業部，於2027年7月29日期滿，用作金融及保險用途。
3. 根據一份房屋所有權證—濱州市房權證市屬字第M-00087b號，建築面積約2,028.97平方米的一棟樓宇為中信萬通濱州黃河二路營業部所有。
4. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|---|-------------------|---|
| 11. | 中國 山東省 青島市 市北區 標山路36號的 一棟樓宇 | 該物業包括一棟於1994年前後建成的五層樓宇。 該樓宇的建築面積約為10,129.23平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2046年9月17日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作商業用途。 | 96,228,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 90,839,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份房地產權證—青房地權市字第324302號，建築面積約為10,129.23平方米的一棟樓宇為中信萬通所有。分攤佔地面積約為2,770.20平方米的樓宇的相關土地使用權已授予中信萬通。
3. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|--|---|---|
| 12. | 位於中國 山東省 淄博市 張店區 美食街第一至 四層的多個 單位 | 該物業包括於1999年前後建成的一棟五層樓宇第一至四層的多個單位。 該等單位的合計建築面積約為4,937.44平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2041年10月19日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作商業用途，現時出租予三個獨立第三方的三個單位除外(請參閱附註4)。 | 22,220,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 20,976,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份土地使用權證—淄國用(2006)第A03094號，分攤佔地面積約為1,171.46平方米的物業的土地使用權已授予中信萬通，為期40年，於2041年10月19日期滿，用作商業用途。
3. 根據一份房屋所有權證—淄博市房權證張店區字第02-0043913號，該建築面積約為4,937.44平方米的物業為中信萬通所有。
4. 根據三項租賃協議，中信萬通將該物業中合計建築面積約為307平方米的三個單位租予三個獨立第三方，年限不等，期滿日期介乎2011年6月30日至2013年12月31日，每年的租金合計為人民幣641,125元。
5. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|--|---|--|
| 13. | 中國 山東省 即墨市 經濟開發區 鶴山路395號 的一棟樓宇 | 該物業包括一棟於1999年前後建成的四層樓宇。 該樓宇的建築面積約為2,895平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2036年5月5日期滿。 | 該物業現時由貴集團佔用作商業用途，現時出租予六個獨立第三方的六個物業單位除外(請參閱附註4)。 | 10,130,000 貴集團 應佔94.4% 權益： 人民幣 9,563,000元 |

附註：

1. 中信萬通證券有限責任公司(「中信萬通」)是貴公司持有94.4%權益的子公司。
2. 根據一份土地使用權證 — 即國用(2010)第144號，分攤佔地面積約為1,207.60平方米的物業的土地使用權已授予中信萬通，為期40年，於2036年5月5日期滿，用作商業用途。
3. 根據兩份房屋所有權證 — 即房公轉字第003731號及003732號，合計建築面積約為2,895平方米的一棟樓宇為中信萬通所有。
4. 根據六項租賃協議，中信萬通將該物業中合計建築面積約為273平方米的六個單位租賃予六個獨立第三方，年限不等，期滿日期介乎2012年3月8日至2012年3月31日，每年的租金合計為人民幣50,000元。
5. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業 價值 |
|-----|---|---|-----------------------|--|
| 14. | 中國 江蘇省 南京市 中山北路 241號江蘇華 僑大廈第23層 的一個單位 | 該物業包括於1992年前後建成的一棟26層樓宇第23層的一個單位。 該單位的建築面積約為700.14平方米。 | 該物業現時由 貴集團估用作商業及住宅用途。 | |

附註：

1. 就建築面積約700.14平方米的單位而言，我們尚未獲提供任何所有權證。
2. 我們並無對未取得任何適當所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣9,100,000元。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後， 貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有該物業的房屋所有權；
 - c. 貴集團所擁有物業的土地使用權及房屋所有權的當前狀態，將不會對 貴集團的經營及上市造成任何重大不利影響；及
 - d. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業 價值 |
|-----|---|---|--------------------|--|
| 15. | 中國 上海市 長寧區 番禺路390號 時代大廈 第六層及 第七層的 九個單位 | 該物業包括於1996年前後建成的一棟22層樓宇上第六及七層的九個單位。 該單位的建築面積約為1,300平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2043年3月16日期滿。 | 該物業現時由 貴集團佔用作商業用途。 | |

附註：

1. 就合計建築面積約1,300平方米的單位而言，我們尚未獲提供任何所有權證。
2. 我們並無對未取得任何適當所有權證的物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣23,400,000元。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後， 貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有該物業的房屋所有權；
 - c. 貴集團所擁有物業的土地使用權及房屋所有權的當前狀態，將不會對 貴集團的經營及上市造成任何重大不利影響；及
 - d. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|--|--|--------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 16. | 位於中國 北京市 朝陽區 幸福一村 幸福公寓16號 樓第五層的 一個單位 | 該物業包括於1997年前後建成的一棟16層樓宇第五層的一個單位。 該單位的建築面積約為136.54平方米。 | 該物業現時由 貴公司佔用作住宅用途。 | 3,820,000 |

附註：

1. 根據一份房屋所有權證—京房權證朝股份制字第00037號，建築面積約為136.54平方米的一個單位為 貴公司所有。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該物業。
 - b. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 |
|-----|---|---|-------------------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 17. | 中國 上海市 金山區 蒙山路391號 上海石化梅州 大樓第一至 三層的三個 單位 | 該物業包括於2001年前後建成的 一棟五層樓宇第一至三層的三個 單位。 該等單位的合計建築面積約為 2,210.15平方米。 該物業的土地使用權已出讓，於 2048年8月25日期滿。 | 該物業現時由 貴 公司估用作辦公及 商業用途。 | 28,170,000 |

附註：

1. 根據一份房地產權證—滬房地金字(2001)第005828號，合計建築面積約為2,210.15平方米的三個單位為 貴公司上海石化營業部所有。合計分攤佔地面積約為1,423.20平方米的單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|--|---|--------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 18. | 位於中國 天津市 河西區 黑牛城道 柳江里第五層 501至504室 | 該物業包括於1993年前後建成的一棟六層樓宇第五層的四個單位。 該等單位的合計建築面積約為77.99平方米。 | 該物業現時由 貴公司佔用作住宅用途。 | 780,000 |

附註：

1. 根據一份房屋所有權證 — 房權證河西字第津0030983號，合計建築面積約為77.99平方米的四個單位為 貴公司天津友誼路營業部所有。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該物業。
 - b. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|--------------------|-----------------------------------|
| 19. | 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦中路 53172號海麗 大廈麗晶閣 第11層的一個 單位 | 該物業包括於1993年前後建成的一棟32層樓宇第11層的一個單位。 該單位的建築面積約為101.86平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2038年10月15日期滿。 | 該物業現時由 貴公司佔用作住宅用途。 | 1,180,000 |

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 深房地字第2000104441號，建築面積約為101.86平方米的一個單位為 貴公司所有。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|---|--|------------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 20. | 中國 廣東省 深圳市 南山區 深南大道 科技工業園 六號樓第二 至六層的五個 單位 | 該物業包括於2001年前後建成的 一棟六層樓宇第二至六層的五個 單位。 該等單位的合計建築面積約為 448.1平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為 期50年，於2043年5月18日期滿。 | 該物業現時由 貴公 司佔用作住宅用途。 | 4,700,000 |

附註：

1. 根據五份房地產權證 — 深房地字第4000054513號至4000054517號，合計建築面積約為448.1平方米的五個單位為 貴公司所有。合計分攤佔地面積約為360平方米的單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|--|--------------------------|-----------------------|----|----------|----|--------|----|----------|-------|-------|------------|-----------------|--|--|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 人民幣 | | | | | | | | | | | | |
| 21. | 位於中國 北京 密雲縣 新城子鎮 遙橋峪水庫 北岸的兩幅 土地、一棟 辦公樓、 一棟宿舍樓、 九棟別墅 以及一棟 輔助建築物 | 該物業包括建於兩幅土地上的一棟辦公樓、一棟宿舍樓、九棟別墅以及一棟輔助建築物。 該物業的合計建築面積約為9,093.42平方米，詳情如下： | 該物業現時由 貴公司佔用作辦公、住宅及附屬用途。 | 37,234,000 | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>5,516.93</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>915.59</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>2,586.60</td> </tr> <tr> <td>輔助建築物</td> <td>74.30</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>9,093.42</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 辦公 | 5,516.93 | 宿舍 | 915.59 | 別墅 | 2,586.60 | 輔助建築物 | 74.30 | 合計： | 9,093.42 | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公 | 5,516.93 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿舍 | 915.59 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 別墅 | 2,586.60 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 輔助建築物 | 74.30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計： | 9,093.42 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2043年12月31日期滿。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據兩份土地使用權證 — 京密國用(2004出)字第01908號及01909號，合計佔地面積約為16,283.91平方米的物業的土地使用權已授予 貴公司，為期40年，於2043年12月31日期滿，用作商業用途。
2. 根據兩份房屋所有權證 — 京房權證密股字第00073號及京房權證密國字第00169號，該物業樓宇合計建築面積約為9,093.42平方米，為 貴公司所有。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據土地使用權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|--|---|--------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 22. | 中國 上海 虹口區 飛虹路360弄 2號第七層的 一個單位 | 該物業包括於1996年前後建成的一棟16層樓宇第七層的一個單位。 該單位的建築面積約為68.35平方米。 | 該物業現時由 貴公司佔用作住宅用途。 | 1,500,000 |

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 滬房地虹字(2005)第012631號，建築面積約為68.35平方米的一個單位為 貴公司所有。分攤佔地面積約為37.49平方米的單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|--|-----------------------------------|
| 23. | 中國 廣東省 深圳市 福田區 中心三路8號 中信証券大廈 (卓越時代 廣場二期) 第1層及第4層 至第22層的 79個單位 | 該物業包括於2010年前後建成的一棟52層樓宇第1層及第4層至第22層的79個單位。 該等單位的合計建築面積約為30,439.9平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2051年11月14日期滿。 | 該物業現時由貴公司估用作辦公用途，現時出租予兩方的部分物業除外(請參閱附註2)。 | 1,156,700,000 |

附註：

1. 根據79份房地產權證，合計建築面積約30,439.9平方米的多個單位為貴公司所有。合計分攤佔地面積約為9,834.36平方米的單位的相關土地使用權已授予貴公司。
2. 根據兩項租賃協議，貴公司將物業中合計建築面積約為12,486.28平方米的第5至10層以及第14層租賃予中證期貨有限公司(貴公司的全資子公司)及中信銀行股份有限公司深圳分行，為期10年，分別於2020年10月31日及2020年11月30日期滿，每月的租金合計為人民幣1,890,970.6元。
3. 我們已獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期，貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業 價值 |
|-----|---|---|---|--|
| 24. | 中國 北京 朝陽區 小亮馬橋路 48號瑞城中心 第6至21層的 18個單位 | 該物業包括於2002年建成的一棟 28層辦公樓上第6至21層的18個辦 公單位。 該物業的合計建築面積約為 53,176.33平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為 期50年，於2049年8月5日期滿。 | 該物業現時由 貴公 司估用作辦公用途， 現時出租予關連人士 的部分物業除外(請參 閱附註4)。 | |

附註：

1. 貴集團與長青有限公司訂立一份日期為2009年7月10日的商品物業買賣合同，以按人民幣1,196,467,000元的對價購買合計建築面積為53,176.33平方米的18個單位。
2. 我們並未獲得提供該物業的任何所有權證。
3. 由於缺少適當的所有權證，我們並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設 貴公司已取得所有相關所有權證，且 貴公司有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣1,382,600,000元。
4. 根據一項租賃協議， 貴公司將合計建築面積約為705平方米的多個單位租予關連人士，為期10年，2021年4月30日期滿，每年的租金合計為人民幣3,075,125元。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 購買合同乃合法有效，對雙方均具約束力；
 - b. 於取得適當土地使用權證後， 貴公司將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - c. 就該物業樓宇而言， 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有該物業的房屋所有權；
 - d. 貴公司所擁有物業的土地使用權及房屋所有權的當前狀態，不會對 貴公司的經營和上市造成任何重大不利影響；及
 - e. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

第二類 — 貴集團在中國持有的發展中物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|--|---------------|-----------------------------------|
| 25. | 中國 山東省 即墨市 溫泉鎮 海泉路87號 青島中信證券 培訓中心 | 該物業包括一幅佔地面積約16,800 平方米的土地以及於估值日期正 在其上興建的兩棟樓宇。 該物業預期將於2012年3月建成。 建成後，該物業樓宇的合計建築 面積將約為18,686平方米。 總建築成本預計約為人民幣 100,000,000元，其中人民幣 26,180,000元截至估值日期已支 付。 該物業的土地使用權已出讓，為 期40年，於2050年3月20日期滿， 用作商業用途。 | 該物業正在興建 中。 | 39,280,000 |

附註：

1. 根據一份日期為2010年1月27日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予 貴公司，為期40年，於2050年3月20日期滿，用作商業用途。土地出讓金為人民幣12,600,000元。
2. 根據一份土地使用權證 — 青房地權市字第201080228號，一幅佔地面積約16,800平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司，為期40年，於2050年3月20日期滿，用作商業用途。
3. 根據一份以 貴公司為受益人的建設用地規劃許可證 — 地字第370282201011190101號，已授予 貴公司佔地面積約為16,800平方米的目標土地規劃許可。
4. 根據一份以 貴公司為受益人的建築工程規劃許可證 — 建字370282201012090101號，合計建築面積約為18,686平方米的樓宇已獲批准興建。
5. 根據一份以 貴公司為受益人的建築工程施工許可證 — 370282201103250101號，相關地方機構已批准施工建築。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團已獲得該物業的土地使用權證，其在合法建設該物業方面並無法律阻礙；
 - b. 通過該物業的建造工程竣工檢驗後， 貴集團獲得房屋所有權證將無任何重大法律阻礙；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|---------------|--|
| 26. | 位於中國 北京 順義區 空港工業區 B區安慶大街 的華夏基金 管理基地 | 該物業包括一幅佔地面積約 9,909.40平方米的土地以及於估值 日期正在其上興建的三棟樓宇。 該物業預期將於2012年11月建 成。建成後，該物業樓宇的合計 建築面積將約為25,700.8平方米。 總建築成本預計約為人民幣 130,000,000元，其中人民幣 39,430,000元截至估值日期已支 付。 該物業的土地使用權已出讓，為 期50年，於2058年12月2日期滿， 用作工業用途。 | 該物業正在興建 中。 | 50,330,000 貴集團 應佔100% 權益：人民幣 50,330,000元 |

附註：

1. 華夏基金管理有限公司(「華夏基金」)是 貴公司的全資子公司。
2. 根據一份土地使用權證—京順國用(2009出)字第00042號，一幅佔地面積約9,909.4平方米的土地的土地使用權已授予華夏基金，為期50年，於2058年12月2日期滿，用作工業用途。
3. 根據一份以華夏基金為受益人的建築工程規劃許可證—2009規(順)建字0102號，建築面積約25,700.8平方米的一棟樓宇已獲批准興建。
4. 根據一份以華夏基金為受益人的建築工程施工許可證—(2010)施建字0933號，相關地方機構已批准施工建築。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團已獲得該物業的土地使用權證，其在合法建設該物業方面並無法律阻礙；
 - b. 通過該物業的建造工程竣工檢驗後， 貴集團獲得房屋所有權證將無任何重大法律阻礙；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|---|---|---|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 27. | 中國 山東省 青島市 嶗山區 深圳路222號 青島國際金融 廣場一號樓 第16至21層的 多個單位 | 該物業包括於2010年前後建成的一棟26層樓宇第16至21層的多個單位。 該等單位的合計建築面積約為11,236.40平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期40年，於2047年3月27日期滿。 | 該物業現時由 貴集團佔用作商業用途，現時出租予關連人士的部分物業除外(請參閱附註3)。 | 無商業 價值 |

附註：

1. 我們未獲提供該物業的任何所有權證。
2. 由於缺少適當的所有權證，我們並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣89,890,000元。
3. 根據一項租賃協議，貴公司將合計建築面積約為1,799.16平方米的部分物業租予青島市聯明房地產有限公司(貴公司的關連人士)，為期兩年，於2013年12月31日期滿，每年的租金合計為人民幣1,576,070元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後，貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有其房屋所有權；
 - c. 貴集團所擁有物業的土地使用權和房屋所有權的當前狀態，將不會對 貴集團的經營和上市造成任何重大不利影響；及
 - d. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 無商業 價值 |
|-----|-------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| 28. | 中國 北京 朝陽區 和平西街21號 的一棟樓宇 | 該物業包括一棟於1997年前後建成的10層住宅樓。 該物業的合計建築面積約為3,092平方米。 | 該物業現時由 貴集團出租予獨立第三方（請參閱附註3）。 | |

附註：

1. 我們未獲提供該物業的任何所有權證。
2. 由於缺少適當的所有權證，我們並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣46,380,000元。
3. 根據一項租賃協議，貴公司將該物業租予北京金利來經貿有限公司（獨立第三方），為期15年，於2021年2月5日期滿，每年的租金為人民幣700,000元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後， 貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有其房屋所有權；
 - c. 貴集團所擁有物業的土地使用權和房屋所有權的當前狀態，不會對 貴集團的經營和上市造成任何重大不利影響；及
 - d. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|--|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 29. | 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 迎春路8號 安華大廈 第16層的 一個單位 | 該物業包括於1991年前後建成的 19層安華大廈第16層的一個單 位。 該物業的建築面積約為658平方 米。 | 該物業現時由 貴集 團出租予獨立第三方 (請參閱附註3)。 | 無商業價值 |

附註：

1. 我們未獲提供該物業的任何所有權證。
2. 由於缺少適當的所有權證，我們並無對該物業賦予任何商業價值。然而，為供參考，我們認為，假設所有相關所有權證均已取得且該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期的資本值應為人民幣6,580,000元。
3. 根據一項租賃協議，貴公司將該物業租予深圳市江南旅行社有限公司(獨立第三方)，為期四年，於2012年12月30日期滿，每年的租金為人民幣221,088元。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後， 貴集團將在中國法律的保護下使用該物業的土地使用權；
 - b. 貴集團將於取得房屋所有權證後，擁有其房屋所有權；
 - c. 貴集團所擁有物業的土地使用權和房屋所有權的當前狀態，不會對 貴集團的經營和上市造成任何重大不利影響；及
 - d. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|--|-----------------------|-----------------------------------|
| 30. | 位於中國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路 國貿大廈 第六層的一 個單位 | <p>該物業包括於1986年前後建成的一棟53層樓宇上第六層的一個單位。</p> <p>該物業的建築面積約為1,328.87平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2031年6月1日期滿，用作商業及金融用途。</p> | 該物業現時租予獨立第三方(請參閱附註2)。 | 16,345,000 |

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 深房地字第2000012003號，建築面積約為1,328.87平方米的一個單位為 貴公司所有。分攤佔地面積約為400.1平方米的單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
2. 根據一項租賃協議， 貴公司將該物業租予陳濤(獨立第三方)，為期五年，於2015年7月14日期滿，每年的租金為人民幣1,148,148元。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|--|-----------------------|-----------------------------------|
| 31. | 位於中國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路 中信城市廣場 第11層的 一個單位 | 該物業包括於2002年前後建成的一棟23層樓宇上第11層的一個單位。 該物業的建築面積約為1,664.09平方米。 該物業的土地使用權已出讓，為期50年，於2049年8月19日期滿，用作廣場用途。 | 該物業現時租予獨立第三方(請參閱附註2)。 | 49,540,000 |

附註：

1. 根據一份房地產權證 — 深房地字第3000238314號，建築面積約為1,664.09平方米的一個單位為 貴公司所有。該單位的相關土地使用權已授予 貴公司。
2. 根據一項租賃協議， 貴公司將該物業租予國家開發銀行深圳市分行(獨立第三方)，為期四年，於2012年9月30日期滿，每年的租金為人民幣2,496,132元。
3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 根據房地產權證內訂明的有效期， 貴集團合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置土地使用權；
 - b. 貴集團合法擁有該物業的房屋所有權，並有權合法佔用、使用、轉讓、以饋贈方式處置、租賃、抵押及以其他方式合法處置該等房屋所有權；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

第四類 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 2011年6月30日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|----------|-----------------------------------|
| 32. | 位於中國 北京 密雲縣 新城子鎮 遙橋峪水庫北 側的一幅土地 | 該物業包括一幅佔地面積約為 1,000平方米的土地。 該物業的土地使用權已劃撥 予 貴公司，用作通道及綠化用 途。 | 該物業現時空置。 | 無商業 價值 |

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證 — 京密國用(2001劃)字第00783號，一幅佔地面積約1,000平方米的土地的土地使用權已劃撥予 貴公司，用作通道及綠化用途。
2. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 於取得適當土地使用權證後， 貴集團使用該物業的土地使用權將受中國法律的保護；
 - b. 貴集團所擁有物業的土地使用權的當前狀態，將不會對 貴集團的經營和上市造成任何重大不利影響；及
 - c. 該物業並不受任何查封、抵押及其他權利的限制。

估值證書

第五類 — 貴集團在中國租賃並佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 佔用詳情 | 於 |
|-----|-----------------|---|----------------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| | | | | 人民幣 |
| 33. | 貴集團在中國租賃的207項物業 | <p>該等物業包括位於中國多個城市的207處樓宇及／或單位，主要是在1979年至2011年的不同時期建成。</p> <p>該等樓宇及／或單位的合計可出租面積約為232,830.58平方米。</p> <p>該等物業是 貴集團從不同獨立第三方或關連人士(「出租人」)租賃，年期不等，期滿日期介乎2011年3月31日至2024年3月23日。</p> | 該等物業由 貴集團佔用作商業、住宅、辦公和附屬用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據多項租賃協議， 貴集團從不同獨立第三方租賃合計可出租面積約223,512.99平方米的198處樓宇及／或單位，年期不等，期滿日期介乎2011年3月31日至2024年3月23日，每年的租金合計為人民幣167,322,709.14元，用作商業、住宅、辦公和附屬用途。
2. 根據六項租賃協議， 貴集團從不同關連人士租賃合計可出租面積約9,317.59平方米的九處樓宇及／或單位，年期不等，期滿日期介乎2011年7月16日至2017年12月31日，每月的租金合計為人民幣1,202,904.28元，用作商業及辦公用途。
3. 就207項租賃物業中合共可出租面積約178,313.45平方米的158處樓宇及／或單位而言，各自出租人已向 貴集團提供相關房屋所有權證或房地產權證。
4. 就207項租賃物業的餘下樓宇及／或單位而言，出租人並無提供相關房屋所有權證或房地產權證。
5. 貴集團建議，對於租賃協議期滿但並無續約或確認特定年期的物業， 貴集團將與出租人就租賃協議的續期進行協商，確保該物業的正常運營。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業之租賃協議的合法性出具的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 貴集團租賃和使用附註3所述的物業屬合法有效；
 - b. 出租人有權向 貴集團出租附註3所述的物業；
 - c. 在取得適當房屋所有權證後，租賃附註4所述的物業將屬合法；及
 - d. 附註4所述物業的房屋所有權的當前狀態，不會對 貴集團的經營和上市造成任何重大不利影響。

估值證書

第六類 — 貴集團在香港租賃並估用的物業權益

| 編號 | 物業 | 描述及年期 | 估用詳情 | 於 |
|-----|----------------|---|-------------------------|-----------------------|
| | | | | 2011年6月30日 現況下的資本值 |
| 34. | 貴集團在香港租賃的26項物業 | <p>該等物業包括位於香港的26個單位，主要是在1959年至1999年的不同時期建成。</p> <p>該等單位的合計可出租面積約為7,126.14平方米。</p> <p>該等物業是 貴集團從不同獨立第三方或關連人士(「出租人」)租賃，年期不等，期滿日期介乎2011年7月3日至2013年3月31日。</p> | 該等物業由 貴集團估用作住宅、倉儲和辦公用途。 | 人民幣 無商業 價值 |

附註：

- 根據多項租賃協議， 貴集團從不同獨立第三方租賃合計可出租面積約4,151.07平方米的23個單位，年期不等，期滿日期介乎2011年7月3日至2013年3月31日，每月的租金合計為港幣1,036,199元，用作住宅及辦公用途。
- 根據三項租賃協議， 貴集團從不同關連人士租賃合計可出租面積約2,975.07平方米的三個單位，年期不等，期滿日期介乎2011年7月31日至2012年9月30日，每月的租金合計為港幣2,304,011.33元，用作辦公用途。
- 貴集團建議，對於租賃協議期滿但並無續約或確認特定年期的物業， 貴集團將與出租人就租賃協議的續期進行協商，確保物業的正常運營，其中一個可出租面積約為62.45平方米的即將到期的單位除外。
- 我們在物業估值中採納的匯率為港幣1元兌人民幣0.8316元，與估值日期的現行匯率相若。