

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團於二零一五年三月三十一日的物業權益價值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

[AVISTA Logo]

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下指示，對中國順客隆控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中國所持物業權益（有關物業詳情於本報告的估值概要中詳列）進行估值，吾等確認已進行考察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零一五年三月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估價前提

有關估值乃吾等對物業市值的意見，所謂市值，根據香港測量師學會所下的定義，即「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券[編纂]（「[編纂]」）第五章及第12項應用指引、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》列載的一切規定。

由於貴集團已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之[編纂]第5.01B條及5.06(1)條至(2)條的規定，故本文件估值報告中之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之估值證書內。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

物業權益分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團所持權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於中華人民共和國（「中國」）持有及佔用的物業權益
- 第二類 — 貴集團於中國租賃並佔用的物業權益
- 第三類 — 貴集團於澳門租賃並佔用的物業權益

估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於對第一類 貴集團於中國持有及佔用的物業進行估值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考相關市場的可資比較銷售交易，採用市場比較法進行估值。

吾等並無賦予 貴集團租賃的第二類及第三類物業權益任何商業價值，此乃由於附有不可轉讓條款或由於缺乏重大租金溢利及屬短期性質。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件及租賃協議摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國及澳門物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何修改。鑑於中國現有的登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國的物業權益的業權及其可能

附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司的中國法律顧問—競天公誠律師事務所就中國物業的業權有效性及租賃提供的法律意見。

吾等亦相當依賴澳門法律顧問永晉律師事務所就產權及與物業權益之其他法律事宜向吾等提供之意見。吾等概無理由懷疑 貴集團及／或澳門法律顧問向吾等提供而就估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

然而，吾等已根據 貴集團所提供之資料就澳門之物業進行查冊，並向澳門物業登記局索取物業登記副本(如有)。

實地考察

吾等曾考察受評估物業的外觀，並在可能情況下，考察其內部。該次考察由Oswald Au先生(董事，MHKIS(GP), AAPI, RPS(GP))及Raymond Chan先生(高級估值師)於二零一四年三月至二零一四年四月期間展開；並由Tony Chan先生(高級估值師，香港會計師公會)及Sarah Lee女士(估值師)於二零一五年二月三日至二零一五年二月七日期間展開。而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。然而，必須強調的是，儘管吾等已就該等樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行考察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積及樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或

毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或 貴公司之法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之地價亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部分出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣(人民幣)計值。吾等的估值概述如下，並隨函奉附估值證書。

香港九龍
亞皆老街83號
先施大廈
10樓1007室
中國順客隆控股有限公司
列位董事 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零一五年[●]月[●]日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國物業估值方面擁有約8年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)的物業估值方面擁有11年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
1.	中國 廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會 樂華路 順興大廈26-42號鋪	4,340,000	100%	4,340,000
2.	位於中國 廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從社區居民委員會 新馬路A248號威斯廣場星海閣的 顧客隆威斯店	39,290,000	100%	39,290,000
3.	位於中國 廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從社區居民委員會 新馬路B85號 金威名苑地下室 01、109、110號商鋪的 顧客隆金威名苑店	10,620,000	100%	10,620,000

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
4.	位於中國 廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會 桂華路B128-B116號鋪的 順客隆湖畔灣店	18,450,000	100%	18,450,000
5.	位於中國 廣東省佛山市順德區 樂從鎮樂從居委會 騰興路四街A67號 樂泰居 第26-28號鋪的 順客隆樂泰居店及摩托車停車場	16,710,000	100%	16,710,000
6.	位於中國 廣東省高要市 南岸沿江二路6號 江畔灣花園17座7-13號鋪的 順客隆江畔灣店	5,560,000	100%	5,560,000

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零一五年	貴集團	於二零一五年
		三月三十一日		三月三十一日
		現況下的市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣		人民幣
7.	位於中國 廣東省高要市 南岸鎮湖西路2號 麗景花園第3及第7棟36-43號鋪的 順客隆麗景店	12,330,000	100%	12,330,000
小計：		<u>107,300,000</u>		<u>107,300,000</u>

第二類一 貴集團於中國租賃並佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年	貴集團	於二零一五年
		三月三十一日		三月三十一日
		現況下的市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣		人民幣
8.	25個位於中國的租賃物業	無商業價值	100%	無商業價值
9.	62個位於中國的租賃物業	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

附錄三

物業估值

第三類－ 貴集團於澳門租賃並佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 應佔市值 人民幣
10.	3個位於澳門的租賃物業	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>107,300,000</u>		<u>107,300,000</u>

估值證書

第一類－ 貴集團在中國持有及佔用的物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
1. 中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居委會 樂華路 順興大廈 26-42號舖	該物業包括一個名為順興大廈的一幢7層高綜合大樓的一樓合共17個商業單位。該物業約於二零零零年落成。 根據17份房地產權證，該物業的總建築面積約為629.00平方米。 該物業的土地使用權已批授作商住用途，年期於二零六八年六月十五日屆滿。	該物業現由 貴集團佔用作倉儲用途。	4,340,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣4,340,000 元)

附註：

- 根據廣東省人民政府頒發的17份房地產權證，該物業由佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司(佛山市順客隆商業有限公司的前稱，為 貴公司的全資附屬公司)持有作商業用途，詳情如下：

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)
1.1.	粵房地證字第C4765826號	26號(1樓)	商業	44.40
1.2.	粵房地證字第C4765827號	27號(1樓)	商業	43.70
1.3.	粵房地證字第C4767839號	28號(1樓)	商業	41.80
1.4.	粵房地證字第C4767840號	29號(1樓)	商業	39.70
1.5.	粵房地證字第C4767841號	30號(1樓)	商業	45.20
1.6.	粵房地證字第C4767842號	31號(1樓)	商業	45.20
1.7.	粵房地證字第C4767848號	32號(1樓)	商業	40.00
1.8.	粵房地證字第C4767843號	33號(1樓)	商業	40.20
1.9.	粵房地證字第C4767849號	34號(1樓)	商業	34.00
1.10.	粵房地證字第C4767850號	35號(1樓)	商業	28.30
1.11.	粵房地證字第C4767851號	36號(1樓)	商業	32.60
1.12.	粵房地證字第C4767853號	37號(1樓)	商業	40.80
1.13.	粵房地證字第C4767854號	38號(1樓)	商業	42.00
1.14.	粵房地證字第C4760600號	39號(1樓)	商業	19.20
1.15.	粵房地證字第C4767855號	40號(1樓)	商業	34.30
1.16.	粵房地證字第C4767856號	41號(1樓)	商業	30.90
1.17.	粵房地證字第C4764905號	42號(1樓)	商業	26.70
				629.00

2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司已依法取得房地產權證；
 - b. 根據有關質押協議條款及條件的法律及法規，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業。然而， 貴集團需申請以佛山市順客隆商業有限公司名義重新登記該物業的業權；
 - c. 該物業已予質押；及
 - d. 根據《中華人民共和國物權法》及質押協議的條款及條件，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司於處置、轉讓、租賃或質押該物業前需獲得承押人同意。
3. 主要證書／牌照的概要列示如下：
 - a. 房地產權證 有
4. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣6,500元至人民幣10,000元。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣																
2. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從社區 居民委員會 新馬路A248號 威斯廣場 星海閣的 順客隆威斯店	<p>該物業包括一個名為威斯廣場的商住綜合體內一幢26層高綜合大樓的一樓及二樓部分。該物業約於二零一一年落成。</p> <p>根據30份房地產權證，該物業的總建築面積約為6,242.59平方米。</p> <p style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2"><u>一樓 (1樓)</u></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">2,164.50</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right;">2,164.50</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>二樓 (2樓)</u></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">3,454.96</td> </tr> <tr> <td>雜物間</td> <td style="text-align: right;">623.13</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right;">4,078.09</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;">6,242.59</td> </tr> </table> <p>該物業的土地使用權已批授作商住用途，年期於二零四六年五月九日屆滿。</p>	<u>一樓 (1樓)</u>		商業	2,164.50	小計	2,164.50	<u>二樓 (2樓)</u>		商業	3,454.96	雜物間	623.13	小計	4,078.09	總計	6,242.59	<p>該物業現由 貴集團佔用作超市，即順客隆威斯店。</p> <p>該物業可出租面積為538.5平方米的部分已按月租總額人民幣95,654元租予16名獨立第三方，最後屆滿年期為二零二一年二月十六日。</p>	<p>39,290,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 39,290,000元)</p>
<u>一樓 (1樓)</u>																			
商業	2,164.50																		
小計	2,164.50																		
<u>二樓 (2樓)</u>																			
商業	3,454.96																		
雜物間	623.13																		
小計	4,078.09																		
總計	6,242.59																		

附註：

- 根據30份買賣協議，總建築面積為6,242.59平方米的該物業已訂約售予佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司，作商業及雜物間用途，總代價約為人民幣25,364,089元。
- 根據順德人民政府頒發的30份房地產權證，該物業由佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司(佛山市順客隆商業有限公司的前稱，為 貴公司的全資附屬公司)持有作商業及雜物間用途，詳情如下：

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.1.	粵房地權證佛字第0311083493號	107號(1樓)	商業	32.95	二零一一年十月二十六日

附錄三

物業估值

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.2.	粵房地權證佛字第0311083492號	108號(1樓)	商業	61.59	二零一一年十月二十六日
2.3.	粵房地權證佛字第0311083491號	109號(1樓)	商業	75.49	二零一一年十月二十六日
2.4.	粵房地權證佛字第0311083494號	110號(1樓)	商業	69.56	二零一一年十月二十六日
2.5.	粵房地權證佛字第0311084224號	113號(1樓)	商業	436.99	二零一一年十月三十一日
2.6.	粵房地權證佛字第0311073102號	114號(1樓)	商業	206.27	二零一一年九月十五日
2.7.	粵房地權證佛字第0311073103號	115號(1樓)	商業	369.22	二零一一年九月十五日
2.8.	粵房地權證佛字第0311073104號	118號(1樓)	商業	22.82	二零一一年九月十五日
2.9.	粵房地權證佛字第0311073105號	119號(1樓)	商業	23.86	二零一一年九月十五日
2.10.	粵房地權證佛字第0311083495號	120號(1樓)	商業	64.61	二零一一年十月二十六日
2.11.	粵房地權證佛字第0311073106號	121號(1樓)	商業	285.93	二零一一年九月十五日
2.12.	粵房地權證佛字第0311073107號	122號(1樓)	商業	119.16	二零一一年九月十五日
2.13.	粵房地權證佛字第0311073110號	123號(1樓)	商業	200.54	二零一一年九月十五日
2.14.	粵房地權證佛字第0311073111號	124號(1樓)	商業	195.51	二零一一年九月十五日
2.15.	粵房地權證佛字第0311073112號	201號(2樓)	商業	1,062.04	二零一一年九月十五日
2.16.	粵房地權證佛字第0311073113號	202號(2樓)	商業	180.77	二零一一年九月十五日
2.17.	粵房地權證佛字第0311073114號	203號(2樓)	商業	365.31	二零一一年九月十五日
2.18.	粵房地權證佛字第0311073115號	204號(2樓)	商業	244.46	二零一一年九月十五日
2.19.	粵房地權證佛字第0311073116號	205號(2樓)	商業	158.03	二零一一年九月十五日
2.20.	粵房地權證佛字第0311073117號	206號(2樓)	商業	358.88	二零一一年九月十五日
2.21.	粵房地權證佛字第0311073118號	207號(2樓)	商業	61.24	二零一一年九月十五日
2.22.	粵房地權證佛字第0311073119號	211號(2樓)	商業	79.55	二零一一年九月十五日
2.23.	粵房地權證佛字第0311073120號	212號(2樓)	商業	185.17	二零一一年九月十五日
2.24.	粵房地權證佛字第0311073121號	213號(2樓)	商業	127.82	二零一一年九月十五日

附錄三

物業估值

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.25.	粵房地權證佛字第0311073122號	214號(2樓)	商業	98.94	二零一一年九月十五日
2.26.	粵房地權證佛字第0311073123號	215號(2樓)	商業	332.77	二零一一年九月十五日
2.27.	粵房地權證佛字第0311073152號	216號(2樓)	商業	141.75	二零一一年九月十五日
2.28.	粵房地權證佛字第0311073153號	217號(2樓)	商業	58.23	二零一一年九月十五日
2.29.	粵房地權證佛字第0311073154號	218號(2樓)	雜物間	363.57	二零一一年九月十五日
2.30.	粵房地權證佛字第0311073155號	219號(2樓)	雜物間	259.56	二零一一年九月十五日
				<u>6,242.59</u>	

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
- 佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司已依法取得房地產權證；
 - 根據有關質押協議條款及條件的法律及法規，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業。然而， 貴集團需申請以佛山市順客隆商業有限公司名義重新登記該物業的業權；
 - 附註2.所述該物業的2.1.至2.28.號已予質押；及
 - 根據《中華人民共和國物權法》及質押協議的條款及條件，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司於處置、轉讓、租賃或質押該物業前需獲得承押人同意。
4. 主要證書／牌照的概要列示如下：
- 房地產權證 有
5. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣8,500元至人民幣17,500元(1樓至2樓)。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
3. 位於中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從社區居民 委員會 新馬路B85號 金威名苑地下室 01、109、 110號鋪的 順客隆 金威名苑店	<p>該物業包括一個名為金威名苑的商住綜合體內一幢建於1層高地庫及一樓上17層高綜合大樓地庫上的三個商業單位。該物業約於二零一零年落成。</p> <p>根據一份房地產權證，該物業的總建築面積約為869.77平方米。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作超市，即順客隆金威名苑店。</p> <p>該物業可出租面積為92.5平方米的部分已按月租總額人民幣16,740元租予6名獨立第三方，最後屆滿年期為二零一五年十二月三十日。</p>	<p>10,620,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,620,000元)</p>
	<p>建築面積 (平方米)</p>		
	<p><u>一樓 (1樓)</u> 商業</p>	<p>193.71</p>	
	<p>小計</p>	<p>193.71</p>	
	<p><u>地庫 (UG樓)</u> 商業</p>	<p>676.06</p>	
	<p>小計</p>	<p>676.06</p>	
	<p>總計</p>	<p>869.77</p>	
	<p>該物業的土地使用權已批授作商業用途，年期於二零四八年十二月二十九日屆滿。</p>		

附註：

- 根據3份買賣協議及2份補充協議：日期為二零一二年八月十八日的X047401號及日期為二零一三年十一月二十二日的X080983至X080984號，總建築面積為869.77平方米的該物業已訂約售予佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司及佛山市順客隆商業有限公司，作商業用途，總代價約為人民幣7,842,169元。
- 根據順德區人民政府頒發的3份房地產權證，該物業由 貴公司全資附屬公司佛山市順客

隆商業有限公司及佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司(佛山市順客隆商業有限公司的前稱)持有作商業用途，詳情如下：

編號	房地產權證號碼	登記擁有人	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.1.	粵房地權證佛字第0312071207號	佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司	01號(UG樓)	商業	676.06	二零一二年九月四日
2.2.	粵房地權證佛字第0315016106號	佛山市順客隆商業有限公司	109號(1樓)	商業	57.37	二零一五年二月十三日
2.3.	粵房地權證佛字第0315016107號	佛山市順客隆商業有限公司	110號(1樓)	商業	136.34	二零一五年二月十三日

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：

- a. 佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司已依法取得房地產權證；
- b. 根據有關質押協議條款及條件的法律及法規，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業。然而， 貴集團需申請以佛山市順客隆商業有限公司名義重新登記該物業的業權；
- c. 該物業已予質押；及
- d. 根據《中華人民共和國物權法》及質押協議的條款及條件，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司於處置、轉讓、租賃或質押該物業前需獲得承押人同意。

4. 主要證書／牌照的概要列示如下：

- a. 房地產權證 有

5. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣9,000元至人民幣22,000元(UG樓至1樓)。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
4.	位於中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居委會 桂華路 B128-B116號鋪 的順客隆 湖畔灣店	<p>該物業包括一個名為豪庭豪庭的商住綜合體內一幢7層高綜合大樓一樓的一個商業單位。該物業約於二零一零年落成。</p> <p>根據一份房地產權證，該物業的總建築面積約為1,430.04平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已批授作住宅、商業及辦公室用途，年期於二零六九年六月二十三日屆滿。</p>	<p>該物業現由 貴集團估用作超市，即順客隆湖畔灣店。</p> <p>該物業可出租面積為64平方米的部分已按月租總額人民幣12,100元租予3名獨立第三方，最後屆滿年期為二零一六年一月十五日。</p>	<p>18,450,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 18,450,000元)</p>

附註：

1. 根據佛山人民政府於二零一零年二月二十三日頒發的房地產權證－粵房地權證佛字第0300099918號，該物業由佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司(佛山市順客隆商業有限公司的前稱，為 貴公司的全資附屬公司)持有作商業用途。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司已依法取得房地產權證；
 - b. 根據有關質押協議條款及條件的法律及法規，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業。然而， 貴集團需申請以佛山市順客隆商業有限公司名義重新登記該物業的業權；
 - c. 該物業已予質押；及

- d. 根據《中華人民共和國物權法》及質押協議的條款及條件，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司於處置、轉讓、租賃或質押該物業前需獲得承押人同意。
3. 主要證書／牌照的概要列示如下：
 - a. 房地產權證 有
4. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

附錄三

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
5.	位於中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居 委會騰興路 四街 及26-28號鋪 順客隆 樂泰居店及 A67號 樂泰居 摩托車停車場	該物業合共包括一個名為樂泰居的7層高綜合大樓的一樓及二樓的一間商鋪單位及摩托車停車場。該物業約於二零零七年落成。 根據5份房地產權證，該物業的總建築面積約為4,595.11平方米。 建築面積 (平方米)	該物業現由 貴集團估用作超市，即順客隆樂泰居店。 該物業可出租面積為3,399.6平方米的部分已按月租總額人民幣297,318元租予70名獨立第三方，最後屆滿年期為二零一九年十二月三十一日。	16,710,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 16,710,000元)
		店鋪		
		26-27號鋪 (1樓)	1,453.86	
		28號鋪 (2樓)	1,570.08	
		小計	3,023.94	
		摩托車停車場		
		1及3號停車場 (2樓)	1,571.17	
		小計	1,571.17	
		總計	4,595.11	
		該物業的土地使用權已授出作住宅及店鋪用途，年期於二零七五年十月十二日屆滿。		

附註：

- 根據廣東省人民政府頒發的5份房地產權證，該物業由佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司(佛山市順客隆商業有限公司的前稱，為 貴公司的全資附屬公司)持有作店鋪及摩托車停車場用途，詳情如下：

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
1.1.	粵房地證字 第C6292715號	26號(1樓)	店鋪	686.10	二零零八年 二月二十五日
1.2.	粵房地證字 第C6292716號	27號(1樓)	店鋪	767.76	二零零八年 二月二十五日
1.3.	粵房地證字 第C6292712號	28號(2樓)	店鋪	1,570.08	二零零八年 二月二十五日
1.4.	粵房地證字 第C6292713號	1號停車場 (2樓)	摩托車 停車場	705.95	二零零八年 二月二十五日
1.5.	粵房地證字 第C6292714號	3號停車場 (2樓)	摩托車 停車場	865.22	二零零八年 二月二十五日
				4,595.11	

2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司已依法取得房地產權證；
 - b. 根據有關質押協議條款及條件的法律及法規，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業。然而， 貴集團需申請以佛山市順客隆商業有限公司名義重新登記該物業的業權；
 - c. 附註1.所述該物業的1.1.至1.3.號已予質押；及
 - d. 根據《中華人民共和國物權法》及質押協議的條款及條件，佛山市順德區樂從供銷集團順客隆商場有限公司於處置、轉讓、租賃或質押該物業前需獲得承押人同意。
3. 主要證書／牌照的概要列示如下：
 - a. 房地產權證 有
4. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣3,500元至人民幣7,500元(1樓至2樓)。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

編號物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
6. 位於中國 廣東省 高要市 南岸沿江二路 6號 江畔灣花園 17棟7-13號舖 的順客隆 江畔灣店	該物業包括一個名為江畔灣花園的商住綜合體內一幢8層高綜合大樓一樓的一個舖位及閣樓。該物業約於二零一二年落成。 根據一份房地產權證，該物業的總建築面積約為646.03平方米。	該物業現由 貴集團估用作超市，即順客隆江畔灣店。 該物業可出租面積為4平方米的部分已按月租總額人民幣1,200元租予一名獨立第三方，最後屆滿年期為二零一五年十二月三十一日。	5,560,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣5,560,000 元)

附註：

1. 根據日期為二零一二年十二月二十四日的買賣協議201012235130125號，總建築面積為646平方米的該物業已訂約售予高要市順客隆商業連鎖有限公司，作商業用途，總代價約為人民幣1,787,359元。
2. 根據高要市住房和城鄉規劃建設局頒發的日期為二零一三年十月二十二日的房地產權證—粵房地權證高字第0000041971號，該物業(總建築面積約為646.03平方米)由高要市順客隆商業連鎖有限公司持有作店舖用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 高要市順客隆商業連鎖有限公司已依法取得房地產權證；
 - b. 高要市順客隆商業連鎖有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業；及
 - c. 該物業概無涉及任何質押、抵押或其他產權負擔。

4. 主要證書／牌照的概要列示如下：
 - a. 房地產權證 是

5. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
7.	位於中國 廣東省 高要市 南岸鎮湖西路 2號麗景花園 第3及第7棟 36-43號鋪的 順客隆麗景店	該物業包括一個名為麗景花園的8層商住綜合體內的2棟的一樓的一間商鋪單位及夾層。該物業約於二零一二年落成。 根據8份房地產權證，該物業的總建築面積約為1,401.32平方米。	該物業現由 貴集團佔用作超市，即順客隆麗景店。 該物業可出租面積為18平方米的部分已按月租總額人民幣7,700元租予兩名獨立第三方，最後屆滿年期為二零一六年八月十日。	12,330,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,330,000元)

附註：

- 根據 8 份買賣協議（201105234625137、201105233425138、201105234925139、201105232224559、201105234924560、201105235824561、201105232324562、201105230824563號），總建築面積為1,401.32平方米的該物業已訂約售予高要市順客隆商業連鎖有限公司，作商業用途，總代價約為人民幣4,357,476元。
- 根據高要市住房和城鄉規劃建設局頒發的8份房地產權證，該物業由高要市順客隆商業連鎖有限公司持有作商鋪用途，詳情如下：

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.1.	粵房地權證高字第0000033531號	第3棟第36號 (1樓)	商鋪	111.44	二零一二年 四月五日
2.2.	粵房地權證高字第0000033530號	第3棟第37號 (1樓)	商鋪	192.18	二零一二年 四月五日

附錄三

物業估值

編號	房地產權證號碼	單位	用途	建築面積 (平方米)	頒發日期
2.3.	粵房地權證高字第0000033529號	第3棟第38號 (1樓)	商鋪	201.93	二零一二年 四月五日
2.4.	粵房地權證高字第0000033996號	第7棟第39號 (1樓)	商鋪	118.98	二零一二年 四月五日
2.5.	粵房地權證高字第0000033997號	第7棟第40號 (1樓)	商鋪	159.91	二零一二年 四月五日
2.6.	粵房地權證高字第0000033995號	第7棟第41號 (1樓)	商鋪	161.02	二零一二年 四月五日
2.7.	粵房地權證高字第0000033993號	第7棟第42號 (1樓)	商鋪	298.34	二零一二年 四月五日
2.8.	粵房地權證高字第0000033994號	第7棟第43號 (1樓)	商鋪	157.52	二零一二年 四月五日
				1,401.32	

3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 高要市順客隆商業連鎖有限公司已依法取得房地產權證；
 - b. 高要市順客隆商業連鎖有限公司有權合法使用、轉讓、租賃或質押該物業；及
 - c. 該物業不受任何質押、扣押或其他產權負擔規限。
4. 主要證書／牌照的概要列示如下：
 - a. 房地產權證 是
5. 於估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的若干商業開發項目的報價參考資料。吾等已採用商業的單價範圍每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。吾等假設的單價與所述報價參考資料一致。於得出主要假設時，吾等已對該等報價參考資料的單價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租賃並佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
8.	25個於中國廣東省的租賃物業	<p>該物業包括分階段落成的位於中國各城市的多幢樓宇及單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為65,283.58平方米。</p> <p>該等物業由三名關聯人士與一名關聯方（「出租人」）按不同年期出租予貴集團（「承租人」），到期日介乎二零一五年十二月三十一日至二零二六年十二月三十一日。</p>	該物業現由貴集團佔用，主要作店鋪用途。	無商業價值 （貴集團應佔100%權益；無商業價值）

附註：

1. 根據26份租賃協議，租賃面積合共約65,283.58平方米的多幢樓宇及單位由三名關聯人士與一名關聯方按不同年期出租予貴集團，到期日介乎二零一五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日，月租金合共為人民幣872,657元，主要作店鋪用途。
2. 根據56份轉租租賃協議，租賃面積合共約24,300.00平方米的多幢樓宇及單位按不同年期出租予多名獨立第三方及一名關連人士，最近到期日介乎二零一五年三月三十一日及二零二四年八月三十一日，月租金合共為人民幣785,980元，主要作店鋪用途。
3. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問出具的有關該等物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 17項租賃協議屬合法、有效且具約束力；
 - b. 截至估值日期，由於出租人無法提供合法業權文據，故8份租賃協議可能屬無效；根據出租人與承租人所訂立的若干賠償安排，倘承租人錄得任何損失，就此：
 - (i) 出租人須承擔承租人的全部損失；
 - (ii) 出租人須向承租人賠償三個月租金；或
 - (iii) 出租人須向承租人賠償兩個月租金。
 - c. 附註3(a)所述根據租賃協議，貴集團有權使用該等物業；

- d. 就附註3(a)所述的多幢樓宇及單位而言，出租人已取得相關樓宇的所有權證；
 - e. 出租人有權向 貴集團出租附註3(a)所述的物業；及
 - f. 未辦理租賃登記不會影響該等租賃協議的有效性。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業轉租租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
- a. 根據中國法律，53份轉租租賃協議屬合法且可依法強制執行。
 - b. 截至估值日期，由於原出租人及承租人(貴集團)無法提供合法業權文據，故3份轉租租賃協議可能屬無效；根據 貴集團與轉租承租人所訂立的若干賠償安排，倘轉租承租人產生任何損失， 貴集團須向轉租承租人賠償一個月租金。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年三月三十一日現況下的市值 人民幣
9	62個位於中國廣東省的租賃物業	<p>該物業包括分階段落成的位於中國各城市的多幢樓宇及單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為83,098.76平方米。</p> <p>該等物業由各獨立第三方（「出租人」）按不同年期出租予 貴集團（「承租人」），到期日介乎二零一五年五月三十一日至二零二九年十二月三十一日。</p>	該物業現由 貴集團佔用，主要作店鋪用途。	無商業價值（ 貴集團應佔100%權益；無商業價值）

附註：

1. 根據101份租賃協議，租賃面積合共約83,098.76平方米的多幢樓宇及單位由各獨立第三方按不同年期出租予 貴集團，到期日介乎二零一五年五月三十一日及二零二九年十二月三十一日，月租金合共為人民幣2,450,420元，主要作店鋪用途。
2. 根據132份轉租租賃協議，租賃面積合共約19,049.66平方米的多幢樓宇及單位按不同年期出租予多名獨立第三方及兩名關連人士，最近到期日介乎二零一五年三月三十一日及二零二四年七月三十一日，月租金合共為人民幣1,613,446元，主要作店鋪用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該等物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
 - a. 59項租賃協議屬合法、有效且具約束力；
 - b. 截至估值日期，由於出租人無法提供合法業權文據，故33份租賃協議可能屬無效；根據原出租人與承租人所訂立的若干賠償安排，倘承租人錄得任何損失，就此：
 - (i) 出租人須承擔承租人的全部損失；
 - (ii) 出租人須向承租人賠償三個月租金；或
 - (iii) 出租人須向承租人賠償兩個月租金。

- c. 由於出租人無權出租有關物業，故與多幅集體土地上所建造物業相關的9份租賃協議屬無效及不受中國法律保護；根據出租人與承租人所訂立的若干賠償安排，倘承租人產生任何損失，就此：
 - (i) 出租人須承擔承租人的全部損失；
 - (ii) 出租人須向承租人賠償三個月租金；或
 - (iii) 出租人須向承租人賠償兩個月租金。
 - d. 附註3(a)所述根據租賃協議， 貴集團有權使用該等物業；
 - e. 就附註3(a)所述的多幢樓宇及單位而言，出租人已取得相關樓宇的所有權證；
 - f. 出租人有權向 貴集團出租附註3(a)所述的物業；及
 - g. 未辦理租賃登記不會影響該等租賃協議的有效性。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的有關該物業轉租租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下方面：
- a. 根據中國法律，85份轉租租賃協議屬合法且可依法強制執行。
 - b. 截至估值日期，由於原出租人及承租人(貴集團)無法提供合法業權文據，故39份轉租租賃協議可能屬無效；根據 貴集團與轉租承租人所訂立的若干賠償安排，倘轉租承租人產生任何損失， 貴集團須向轉租承租人賠償一個月租金。
 - c. 由於原出租人及承租人(貴集團)無權租賃有關物業，故與多幅集體土地上所建造物業相關的8份轉租租賃協議屬無效及不受中國法律保護；根據 貴集團與轉租承租人所訂立的若干賠償安排，倘轉租承租人產生任何損失， 貴集團須向轉租承租人賠償一個月租金。

估值證書

第三類 — 貴集團於澳門租賃並佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
10	3個位於澳門的租賃物業	<p>該物業包括分階段落成的位於澳門的9個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,559.19平方米。</p> <p>該等物業由各獨立第三方（「出租人」）按不同年期出租予貴集團（「承租人」），最近期到期日為二零一八年十月十日。</p>	該物業現由貴集團佔用，主要作店鋪用途。	無商業價值 （貴集團應佔100%權益；無商業價值）

附註：

1. 根據3份租賃協議，租賃面積合共約1,599.19平方米的9個單位由三個獨立第三方按不同年期租予貴集團作商鋪，最後到期日為二零一八年十月十日及二零一八年十一月三十日，月租金分別合共為150,000港元及143,000澳門幣。
2. 吾等已獲提供貴公司澳門法律顧問出具的有關該等物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下方面：
 - a. 租賃協議屬合法、有效且具約束力；
 - b. 根據租賃協議，貴集團有權使用該等物業；
 - c. 就附註1所述的9個單位，出租人已取得相關樓宇的所有權證；
 - d. 出租人有權向貴集團出租附註1所述的物業；及
 - e. 未辦理租賃登記不會影響該等租賃協議的有效性。