



香港評值國際有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道303號

協成行灣仔中心

14樓1403室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的物業估值

我們遵照開封清明上河園股份有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司於2026年3月31日（「估值日期」）所持有的估值概要中載列的物業（「該等物業」）進行估值。我們確認，我們已對該等物業進行查核、作出相關查詢，並取得吾等認為為向閣下提供該等物業於2026年3月31日之市值意見所需之進一步資料，以供 貴公司於香港聯合交易所進行[編纂]之用。

本函件為估值報告的一部份，解釋了估值基準及方法、澄清假設、資料來源及本估值受到的條件限制。

估值基準

我們對該等物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，根據由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年版）的定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成的公平交易的估計金額」。

估值準則及假設

在對該等物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年版）、國際估值準則理事會於2025年1月頒佈的國際估值準則。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

我們對各項物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、出售及售後租回安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠或任何其他價格元素)而引致的被抬高或貶低的估計價格。

在對該等物業進行估值的過程中，我們倚賴 貴公司法律顧問就該等物業的業權及 貴公司位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業的權益所提供的資料及意見。除中倫律師事務所有限法律責任合夥(「中國法律顧問」)就該等物業出具的中國法律意見(「中國法律意見」)中另有說明外， 貴公司對各相關物業擁有可強制執行的業權並根據相關不動產權證，可於獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受幹預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司所提供的資料，我們已將其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照等載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能會產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

該等物業分為四個子群組：

1. 業主就自用持有的物業 — 土地使用權：截至估值日期，有關該等物業的國有土地使用權證已經取得。在對該等物業的土地部分進行估值時，我們採用直接比較法，假設各項該等物業均參考相關市場可得的可比銷售交易以現有狀態出售，惟標的物業與可比物業之間須作出適當調整。
2. 業主就自用持有的物業 — 民防停車場之租賃所有權：民防停車場相關之租賃所有權並無賦予商業價值。作為參考，民防停車場相關之租賃所有權之假設價值乃採用收益法計算，即將租賃協議屆滿前之預期淨營運收入折現至其淨現值。
3. 業主就自用持有的物業 — 建築物及構築物：在評估該建築物及構築物的價值時，由於其建造目的具特殊性，因此無法輕易找到可供比對的市場案例。因此，建築物和構築物不能根據直接比較法進行估值。因此，彼等乃根據其折舊重置成本進行估值。為此，我們將「折舊重置成本」定義為我們對現有使用價值的意見以及對建築物和構築物的新重置成本的估計，包括雜項費用，然後從中扣除以考慮樓齡、狀況及功能過時因素。主要的估值參數包括預估建築成

附錄六

物業估值報告

本、建築成本指數，以及相較於同類物業對該物業實際使用年限的評估。未持有建築物所有權證書的建築物及構築物，因無法轉售，故被視為無商業價值。

4. 持作投資之物業：在評估持作投資之物業時，由於該等投資物業的建造用途特定，因此難以確定市場可比物業。因此，該等投資物業不能根據直接比較法進行估值。因此，彼等乃根據其折舊重置成本進行估值。主要的估值參數包括預估建築成本、建築成本指數，以及相較於同類物業對該物業實際使用年限的評估。由於該等投資物業分佈於第一子群組內的不同地塊上，無法與相關土地一併按獨立基準進行估值，因此與本子群組相關的土地價值已計入第一子群組內，而本子群組別所顯示的價值為上述地塊上所興建的建築物及構築物的價值。

資料來源

我們已獲 貴公司提供有關該等於中國所持物業的業權文件副本。然而，我們並未檢索文件正本，以核實我們獲提供副本是否有任何可能未顯示的修訂。

我們於物業估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問所提供的有關物業業權及 貴公司於中國所持物業的權益的資料及意見。

我們已就全部物業接納獲 貴公司提供的有關規劃批准、法定公告、地役權、年期、土地及樓宇編號、樓宇竣工日期、建設成本、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益以及所有其他相關事宜的意見。

估值證書內的尺寸、計量及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司所提供對我們估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴公司所告知有關已提供的資料中並無遺漏任何重大事實。

中國法律意見

貴公司的法律顧問中倫律師事務所有限法律責任合夥已就 貴公司所擁有物業的估值(詳見本估值報告中的估值證書附註)擔任 貴公司有關中國法律(定義見下文)的法律顧問。「中國法律」指截至本報告日期生效並可供公眾查閱的中國法律法規。概不保證任何該等中國法律在短期或長期內不會被更改、修訂或取代，亦不保證該等更改、修訂或取代是否具有追溯效力。

附錄六

物業估值報告

業權調查

我們已獲提供有關於中國所持物業業權的文件摘要，惟並未就有關物業業權作出調研。因此無法確定該等於中國所持物業的業權是否完整無暇，因此，我們於估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就 貴公司於中國持有該等物業的權益所提供的意見。根據中國法律意見，未發現業權瑕疵或未決訴訟。

實地視察

我們的專業團隊(包括黃瑋博士及廖仲卿先生)已視察該等物業。實地視察乃於2026年3月8日進行，主要視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部情況。我們並未在現場開展任何調查，以釐定土壤條件及服務等是否適合任何未來發展計劃。我們進行估值時，已假設相關方面均符合條件，且根據 貴公司的計劃亦不會於建設期內產生額外成本或遭遇延誤工期。此外，在我們的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，我們未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，從而假設中國法律意見及 貴公司轉交予我們的文件所示建築面積均屬準確。

限制條件

我們很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關事宜向我們提供的意見，尤其是包括但不限於年期、法定通知、地役權、佔用詳情、樓面面積及所有其他識別該等物業的相關事宜。

我們並無理由懷疑我們所獲提供資料的真實性、完整性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，其所提供資料中並無遺漏重要事實。我們認為已取得足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能會產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們僅向客戶，且僅為編製本估值報告之目的就本報告承擔相關責任。除此以外，我們將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

貨幣

除另有指明者外，我們估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

我們隨函附上估值概要及估值證書，以供閣下查閱。

獨立性確認

我們謹此確認香港評值國際有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見的能力造成影響。我們確認，我們為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

此 致

開封清明上河園股份有限公司
中華人民共和國
河南省
開封市龍亭區
龍亭西路5號

列位董事 台照

代表
香港評值國際有限公司

黃瑋博士
ASA, MRICS, FCPA (Aust.)

董事總經理

廖仲卿
MBA, MRICS, MHKIS, RPS(GP), CIREA

聯席董事
註冊專業測量師

謹啟

2026年●月●日

黃瑋博士為香港最富有經驗的估值專家之一。彼為美國評估師協會(ASA)資深評估師、英國皇家特許測量師學會(RICS)特許會員及香港大學博士。彼自2005年起進行各類目的之估值，並在公共交易服務方面擁有豐富經驗。

廖先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港特別行政區香港測量師學會會員，取得資格後在香港特別行政區、中華人民共和國及亞太區擁有40年物業估值經驗。彼亦名列香港聯交所可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

估 值 概 要

貴公司應佔
於2026年3月31日
現有狀態下的
市值(人民幣)

組群一：業主就自用持有的物業—土地使用權

1. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊 (土地使用權證編號：汴房地產權證第236446號)	735,378,400
2. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊 (土地使用權證編號：汴房地產權證第236443號)	923,502,900
3. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一組地塊 (土地使用權證號：汴房地產權證第235738號、 汴房地產權證第235742、汴房地產權證第235741號、 汴房地產權證第235764號、汴房地產權證第235771號)	523,739,600
4. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一組地塊 (土地使用權證編號：汴房地產權證第235739號， 汴房地產權證第235740號，汴房地產權證第235769號)	149,383,300
5. 位於河南省開封市龍亭區楊家湖西環路5號的一組地塊 (土地使用權證號：汴房地產權證第235765號、 汴房地產權證第235772號、汴房地產權證第235743號)	304,962,600
6. 位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、 半畝園以西，編號為GC601-04的地塊 (土地使用權證編號：豫(2020)開封市不動產權第0070467號)	125,235,100
7. 位於河南省開封市水門樓、法院街以北、清明上河園以南的 一幅地塊(土地使用權證編號：豫(2018)開封市不動產權第 0041180號)	12,804,300

小計：2,775,006,000

附錄六

物業估值報告

貴公司應佔
於2026年3月31日
現有狀態下的
市值(人民幣)

組群二：業主就自用持有的物業—民防停車場—租賃所有權

- | | |
|---------------------------------|-------|
| 8. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的民防停車場租賃所有權 | 無商業價值 |
|---------------------------------|-------|

貴公司應佔
於2026年3月31日
現有狀態下的
市值(人民幣)

組群三：業主就自用持有的物業—建築物及構築物

- | | |
|--|-------------|
| 9. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的建築物及構築物 | 202,009,000 |
|--|-------------|

貴公司應佔
於2026年3月31日
現有狀態下的
市值(人民幣)

組群四：持作投資之物業(投資物業)

- | | |
|---|------------|
| 10. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的投資性物業 | 20,150,000 |
|---|------------|

總計：2,997,165,000

附錄六

物業估值報告

估值證明書

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

1. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊(土地使用權證編號：汴房地產權證第236446號)	該物業位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號清明上河園的西北角 該物業包含一幅地塊，佔地面積為88,523.82平方米 根據土地使用權證，該物業的土地使用權已於2011年11月15日出讓，土地使用期限屆滿日為2051年11月15日。 該地塊是河南省開封市一處大型旅遊景區的第一期工程。	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣 735,378,400元

附註：

- (1) 根據2012年4月16日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第236446號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積：	88,523.82平方米
土地使用權：	商業服務
登記日期：	2012年3月29日
屆滿日期：	2051年11月15日
容積率：	≤ 0.3

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證號	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
汴房地產權證第236446號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號	商業服務	2051年11月15日	88,523.82

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是

(4) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

2. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊(土地使用權證編號：汴房地產權證第236443號)	該物業位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號清明上河園的西北角	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣923,502,900元
	該物業包含一幅地塊，佔地面積為111,169.98平方米		
	根據土地使用權證，該物業的土地使用權已於2011年11月15日出讓，土地使用期限屆滿日為2051年11月15日。		
	該地塊是河南省開封市一處大型旅遊景區的第一期工程。		

附註：

- (1) 根據2012年4月12日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第236443號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積：	111,169.98平方米
土地使用權：	商業服務
登記日期：	2012年3月29日
屆滿日期：	2051年11月15日
容積率：	≤ 0.3

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證號	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
汴房地產權證第236443號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號	商業服務	2051年11月15日	111,169.98

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地使用權證書 是

於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司 於2026年 3月31日 現有狀態下 的市值			
3. 物業	年期概述	佔用詳情	
位於河南省開封市 龍亭區龍亭西路5號 一組地塊(土地使用 權證編號：汴房地 產權證第235738號、 汴房地產權證第 235742、汴房地產權 證第235741號、汴房 地產權證第235764 號、汴房地產權證 第235771號)	該物業位於河南省開封市 龍亭區龍亭西路5號，汴 河南岸 該物業由數幅土地組成， 總佔地面積為76,183.9平 方米。 根據相關土地使用權證， 該物業的土地使用權已於 2003年1月1日出讓，土地 使用期限屆滿日為2043年 1月1日。	該物業由 貴公 司自用，並用於 旅遊用途。	人民幣 523,739,600元

附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235738號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積：	17,879.52平方米
土地使用權：	商業服務
屆滿日期：	2043年1月1日
容積率：	≤ 0.3

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235742號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積：	14,978.31平方米
土地使用權：	商業服務
屆滿日期：	2043年1月1日
容積率：	≤ 0.3

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

- (3) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235741號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,136.28平方米
 土地使用權： 商業服務
 屆滿日期： 2043年1月1日
 容積率： ≤ 0.3

- (4) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235764號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 18,257.68平方米
 土地使用權： 商業服務
 屆滿日期： 2043年1月1日
 容積率： ≤ 0.3

- (5) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235771號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 13,932.11平方米
 土地使用權： 商業服務
 屆滿日期： 2043年1月1日
 容積率： ≤ 0.3

- (6) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
汴房地產權證 第235738號	河南省開封市龍亭區 龍亭西路5號	商業服務	2043年1月1日	17,879.52
汴房地產權證 第235742號	河南省開封市龍亭區 龍亭西路5號	商業服務	2043年1月1日	14,978.31
汴房地產權證 第235741號	河南省開封市龍亭區 龍亭西路5號	商業服務	2043年1月1日	11,136.28
汴房地產權證 第235764號	河南省開封市龍亭區 龍亭西路5號	商業服務	2043年1月1日	18,257.68
汴房地產權證 第235771號	河南省開封市龍亭區 龍亭西路5號	商業服務	2043年1月1日	13,932.11

- (7) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

- (8) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

4. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市龍亭區楊家湖西環路5號一組地塊(土地使用權證編號：汴房地產權證第235739號，汴房地產權證第235740號，汴房地產權證第235769號)	該物業位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，汴河南岸 該物業由數幅土地組成，總佔地面積為26,781.46平方米。 根據相關土地使用權證，該物業的土地使用權已於1998年1月1日出讓，土地使用期限屆滿日為2038年1月1日。	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣 149,383,300元

附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235739號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 5,653.56平方米
土地使用權： 商業服務
屆滿日期： 2038年1月1日
容積率： ≤ 0.3

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235740號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 14,879.66平方米
土地使用權： 商業服務
屆滿日期： 2038年1月1日
容積率： ≤ 0.3

- (3) 根據2010年6月28日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235769號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 6,248.24平方米
土地使用權： 商業服務
屆滿日期： 2038年1月1日
容積率： ≤ 0.3

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

- (4) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地 使用 權 證	位 置	物 業 用 途	屆 滿 日 期	面 積 (平方米)
汴 房 地 產 權 證 第 235739 號	河 南 省 開 封 市 龍 亭 區 龍 亭 西 路 5 號	商 業 服 務	2038 年 1 月 1 日	5,653.56
汴 房 地 產 權 證 第 235740 號	河 南 省 開 封 市 龍 亭 區 龍 亭 西 路 5 號	商 業 服 務	2038 年 1 月 1 日	14,879.66
汴 房 地 產 權 證 第 235769 號	河 南 省 開 封 市 龍 亭 區 龍 亭 西 路 5 號	商 業 服 務	2038 年 1 月 1 日	6,248.24

- (5) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地 使用 權 證 書 是

- (6) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

貴公司 於2026年 3月31日 現有狀態下 的市值			
5. 物業	年期概述	佔用詳情	
位於河南省開封市 龍亭區楊家湖西環 路5號一組地塊(土 地使用權證編號： 汴房地產權證第 235765號、汴房地產 權證第235772號、 汴房地產權證第 235743號)	該物業位於河南省開封市 龍亭區楊家湖西環路5號， 汴河北岸 該物業由數幅土地組成， 總佔地面積為44,963.42平 方米。 根據相關土地使用權證， 該物業的土地使用權已於 2002年8月1日出讓，土地 使用期限屆滿日為2042年 8月1日。	該物業由 貴公 司自用，並用於 旅遊用途。	人民幣 304,962,600元

附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235765號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,339.12平方米
土地使用權： 商業服務
屆滿日期： 2042年8月1日
容積率： 0.07

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235772號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 22,289.89平方米
土地使用權： 商業服務
屆滿日期： 2042年8月1日
容積率： 0.07

附錄六

物業估值報告

- (3) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》（汴房地產權證第235743號），開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,334.41平方米
 土地使用權： 商業服務
 屆滿日期： 2042年8月1日
 容積率： 0.07

- (4) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
汴房地產權證 第235765號	河南省開封市龍亭區 楊家湖西環路5號	商業服務	2042年8月1日	11,339.12
汴房地產權證 第235772號	河南省開封市龍亭區 楊家湖西環路5號	商業服務	2042年8月1日	22,289.89
汴房地產權證 第235743號	河南省開封市龍亭區 楊家湖西環路5號	商業服務	2042年8月1日	11,334.41

- (5) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(iii) 土地使用權證書 是

- (6) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

6. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西，編號為GC601-04的地塊(土地使用權證編號：豫(2020)開封市不動產權第0070467號)	該物業位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西 該物業由數幅土地組成，總佔地面積為13,164.60平方米。 根據相關土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓，土地使用期限屆滿日為2060年12月10日。	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣 125,235,100元

附註：

- (1) 根據2020年12月31日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(豫(2020)開封市不動產權第0070467號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積：13,164.60平方米
土地使用權：體育、娛樂及商業
屆滿日期：2060年12月10日
容積率： ≤ 1.0

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
豫(2020)開封市不動產權第0070467號	位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西，編號為GC601-04的地塊	體育、娛樂及商業	2060年12月10日	13,164.60

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是

(4) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

7. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市水門樓、法院街以北、清明上河園以南的一幅地塊(土地使用權證編號：豫(2018)開封市不動產權第0041180號)	該物業位於河南省開封市法院街以北、清明上河園以南 該物業包含一幅地塊，佔地面積為1,327.20平方米。 根據土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓，土地使用期限屆滿日為2057年6月20日。	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣 12,804,300元

附註：

- (1) 根據2018年7月31日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(豫(2018)開封市不動產權第0041180號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 1,327.20平方米
土地使用權： 體育及娛樂
屆滿日期： 2057年6月20日
容積率： ≤ 1.3

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

土地使用權證	位置	物業用途	屆滿日期	面積 (平方米)
豫(2018)開封市 不動產權 第0041180號	位於河南省開封市法院街 以北、清明上河園以南的 一幅地塊	體育及娛樂	2057年6月20日	1,327.20

- (3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地使用權證書 是

- (5) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

8. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市 龍亭區龍亭西路5號 的民防停車場之租 賃所有權	該物業位於河南省開封市 龍亭區龍亭西路5號的地 下民防停車場 該停車場佔地9,806平方 米，設有230個車位。 根據租賃協議，現有的租 賃權將於2027年7月19日 屆滿。	該物業已租 予 貴公司作地 下停車場用途。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：
 - (i) 民防項目租賃協議 是
- (2) 根據 貴公司與開封市人民防空動員辦公室簽訂的租賃協議， 貴公司獲授予一項為期三年的租賃權利，用作停車場用途，租期由2024年7月20日至2027年7月19日，總代價為人民幣3,000,000元。該租賃協議不可轉讓。
- (3) 該租賃所有權未獲賦予商業價值。僅供參考，該租賃所有權(倘為可轉讓)的價值為人民幣1,290,900元。該價值採用收益法計算，依據 貴公司提供的歷史收入，預測租賃屆滿前的未來預期收益得出。

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

9. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的建築物及構築物	建築物及構築物位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04	該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。	人民幣 204,362,000 元
	據 貴公司告知，該等建築物及構築物最早於1998年11月建成，其後在上述地塊上陸續進行擴建及翻新至今，主要用作旅遊展覽中心。		
	建築物及構築物的總建築面積約為33,878.89平方米		

附註：

(1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 物業產權證書 是

(2) 根據下列物業所有權證書，貴公司對位於上述地址的建築物及構築物擁有完整及合法的所有權：汴房地產權證第235753號、豫(2020)開封市不動產權第0039639號、豫(2020)開封市不動產權第0039525號、汴房地產權證第239089號、豫(2020)開封市不動產權第0039636號、豫(2020)開封市不動產權第0039640號、豫(2020)開封市不動產權第0039645號、豫(2020)開封市不動產權第0039644號、豫(2020)開封市不動產權第0039651號、豫(2020)開封市不動產權第0039657號、豫(2020)開封市不動產權第0039652號、豫(2020)開封市不動產權第0039659號、豫(2020)開封市不動產權第0039664號、豫(2020)開封市不動產權第0039665號、豫(2020)開封市不動產權第0039667號、豫(2020)開封市不動產權第0039671號、豫(2020)開封市不動產權第0039674號、豫(2020)開封市不動產權第0039675號、豫(2020)開封市不動產權第0039676號、豫(2020)開封市不動產權第0039684號、豫(2020)開封市不動產權第0039685號、豫(2020)開封市不動產權第0039688號、豫(2020)開封市不動產權第0039693號、汴房地產權證第239094號、汴房地產權證第239095號、豫(2020)開封市不動產權第0039835號、豫(2020)開封市不動產權第0039845號、豫(2020)開封市不動產權第0039848號、豫(2020)開封市不動產權第0039849號、豫(2020)開封市不動產權第0039850號、豫(2020)開封市不動產權第0039819號、豫(2020)開封市不動產權第0039380號、豫(2020)開封市不動產權第0039513號、豫(2020)開封市不動產權第0039400號、豫(2020)開封市不動產權第0039517號、豫(2020)開封市不動產權第0039401號、豫(2020)開封市不動產權第0039394號、豫(2020)開封市不動產權第0039515號、豫(2020)開封市不動產權第0039518號、豫(2020)開封市不動產權第0039629號、豫(2020)開封市不動產權第0039524號、汴房地產權證第239093號、汴房地產權證第239165號、汴房地產權證第239112號、汴房地產權證第239161號、汴房地產權證第239154號、汴房地產權證第239158號、汴房地產權證第239152號、汴房地產權證第239159號、汴房地產權證第239151號、汴房地產權證第239101號、汴房地產權證第239100號、汴房地產權證第239106號、汴房地產權證第239104號、汴房地產權證第239107號、汴房地產權證第235755號、汴房地產權證第235756號、汴房地產權證第235758號、汴房地產權證第235762號、汴房地產權證第235768號、汴房地產權證第235760號、汴房地產權證第235767號、汴房地產權證第235759號、汴房地產權證第235757號、汴房地產權證第235761號、汴房地產權證第235749號、汴房地產權證第235750號、汴房地產權證第235754號、汴房地產權證第235747號、汴房地產權證第235746號、汴

附錄六

物業估值報告

房地產權證第235748號、豫(2020)開封市不動產權第0001999號、汴房地產權證第239170號、汴房地產權證第239123號、汴房地產權證第239124號、汴房地產權證第239171號、汴房地產權證第239121號、汴房地產權證第239122號、汴房地產權證第239108號、汴房地產權證第235770號、汴房地產權證第235766號、汴房地產權證第235751號、汴房地產權證第239147號、汴房地產權證第239150號、汴房地產權證第239103號、豫(2020)開封市不動產權第0068640號、豫(2024)開封市不動產權第0015583號、豫(2024)開封市不動產權第0015584號、豫(2024)開封市不動產權第0015585號、豫(2026)開封市不動產權第0013662號、豫(2026)開封市不動產權第0013668號、豫(2026)開封市不動產權第0013666號、豫(2026)開封市不動產權第0013664號、豫(2026)開封市不動產權第0013665號、豫(2026)開封市不動產權第0013663號、豫(2026)開封市不動產權第0013667號。

- (3) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有有下列物業，並為下列物業的唯一合法使用者：

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
汴房地產權證第235753號	開封市龍亭西路5號	旅遊	1,273.29
豫(2020)開封市不動產權第0039639號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號西門衛生間擴建工程	商業用途	18.94
豫(2020)開封市不動產權第0039525號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(尾門洗手間)	商業用途	96.08
汴房地產權證第239089號	開封市龍亭西路5號	旅遊	859.22
豫(2020)開封市不動產權第0039636號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號孫羊正店擴建工程	商業用途	839.35
豫(2020)開封市不動產權第0039640號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號尾門	商業用途	33.62
豫(2020)開封市不動產權第0039645號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號尾門	商業用途	78.08
豫(2020)開封市不動產權第0039644號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，木偶奇遇館	商業用途	693.17
豫(2020)開封市不動產權第0039651號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳AC區擴建工程，	商業用途	231.83
豫(2020)開封市不動產權第0039657號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳C區擴建工程	商業用途	2,213.17
豫(2020)開封市不動產權第0039652號	He河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(演出配套大樓)	商業用途	3,635.23
豫(2020)開封市不動產權第0039659號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳A區	商業用途	2,182.77
豫(2020)開封市不動產權第0039664號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，汴河燈影配套用房1號	商業用途	1,388.79
豫(2020)開封市不動產權第0039665號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，西門衛生間擴建工程、河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，舞台設計及背景室B14室	商業用途	191.17
豫(2020)開封市不動產權第0039667號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，東京食坊	商業用途	145.68

附錄六

物業估值報告

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
豫(2020)開封市不動產權第0039671號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，官驛西衛生間	商業用途	272.76
豫(2020)開封市不動產權第0039674號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，攀爬走廊	商業用途	102.06
豫(2020)開封市不動產權第0039675號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園7號蒙古包	商業用途	15.77
豫(2020)開封市不動產權第0039676號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園8號蒙古包	商業用途	15.77
豫(2020)開封市不動產權第0039684號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園6號蒙古包	商業用途	15.77
豫(2020)開封市不動產權第0039685號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，食坊四合院擴建工程	商業用途	9.00
豫(2020)開封市不動產權第0039688號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園1號蒙古包	商業用途	26.56
豫(2020)開封市不動產權第0039693號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園2號蒙古包	商業用途	44.18
汴房地產權證第239094號	開封市龍亭西路5號	旅遊	49.89
汴房地產權證第239095號	開封市龍亭西路5號	旅遊	96.16
豫(2020)開封市不動產權第0039835號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(B區B4)	商業用途	60.91
豫(2020)開封市不動產權第0039845號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，B座舞台設計及背景室B14室	商業用途	22.48
豫(2020)開封市不動產權第0039848號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號夢回大宋體驗館附屬用房5	商業用途	30.11
豫(2020)開封市不動產權第0039849號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號夢回大宋體驗館附屬用房5	商業用途	21.28
豫(2020)開封市不動產權第0039850號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B11室	商業用途	14.75
豫(2020)開封市不動產權第0039819號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B1室、中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號秀野園1號蒙古包	商業用途	22.60
豫(2020)開封市不動產權第0039380號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區舞台設計及背景室A5室	商業用途	57.35
豫(2020)開封市不動產權第0039513號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B11室	商業用途	14.95
豫(2020)開封市不動產權第0039400號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(A區A7)	商業用途	30.04
豫(2020)開封市不動產權第0039517號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號舞台設計及背景室A8–A9室	商業用途	105.49

附錄六

物業估值報告

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
豫(2020)開封市不動產權第0039401號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 A區舞台設計及背景室A10室	商業用途	15.18
豫(2020)開封市不動產權第0039394號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 秀野園1號蒙古包	商業用途	22.42
豫(2020)開封市不動產權第0039515號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， A區舞台設計及背景室A13室	商業用途	15.18
豫(2020)開封市不動產權第0039518號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， A座舞台設計及背景室A12室	商業用途	15.86
豫(2020)開封市不動產權第0039629號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， A區舞台設計及背景室A17室	商業用途	14.36
豫(2020)開封市不動產權第0039524號	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， A區舞台設計及背景室A19室	商業用途	52.02
汴房地產權證第239093號	開封市龍亭西路5號	旅遊	190.41
汴房地產權證第239165號	開封市龍亭西路5號	旅遊	75.00
汴房地產權證第239112號	開封市龍亭西路5號	旅遊	38.44
汴房地產權證第239161號	開封市龍亭西路5號	旅遊	1,202.66
汴房地產權證第239154號	開封市龍亭西路5號	旅遊	182.34
汴房地產權證第239158號	開封市龍亭西路5號	旅遊	59.06
汴房地產權證第239152號	開封市龍亭西路5號	旅遊	58.59
汴房地產權證第239159號	開封市龍亭西路5號	旅遊	78.00
汴房地產權證第239151號	開封市龍亭西路5號	旅遊	78.54
汴房地產權證第239101號	開封市龍亭西路5號	旅遊	77.49
汴房地產權證第239100號	開封市龍亭西路5號	旅遊	11.06
汴房地產權證第239106號	開封市龍亭西路5號	旅遊	180.42
汴房地產權證第239104號	開封市龍亭西路5號	旅遊	64.17
汴房地產權證第239107號	開封市龍亭西路5號	旅遊	64.86
汴房地產權證第235755號	開封市龍亭西路5號	旅遊	65.26
汴房地產權證第235756號	開封市龍亭西路5號	旅遊	114.73
汴房地產權證第235758號	開封市龍亭西路5號	旅遊	175.66
汴房地產權證第235762號	開封市龍亭西路5號	旅遊	65.88
汴房地產權證第235768號	開封市龍亭西路5號	旅遊	113.08
汴房地產權證第235760號	開封市龍亭西路5號	旅遊	105.54
汴房地產權證第235767號	開封市龍亭西路5號	旅遊	100.22
汴房地產權證第235759號	開封市龍亭西路5號	旅遊	153.88
汴房地產權證第235757號	開封市龍亭西路5號	旅遊	66.08
汴房地產權證第235761號	開封市龍亭西路5號	旅遊	113.81
汴房地產權證第235749號	開封市龍亭西路5號	旅遊	144.07
汴房地產權證第235750號	開封市龍亭西路5號	旅遊	508.02
汴房地產權證第235754號	開封市龍亭西路5號	旅遊	278.01
汴房地產權證第235747號	開封市龍亭西路5號	旅遊	1,059.73
汴房地產權證第235746號	開封市龍亭西路5號	旅遊	359.35
汴房地產權證第235748號	開封市龍亭西路5號	旅遊	193.76
豫(2020)開封市不動產權第0001999號	開封市龍亭西路5號 清園民俗表演廣場小舞台	娛樂	429.97
汴房地產權證第239170號	開封市龍亭西路5號	旅遊	11.41
汴房地產權證第239123號	開封市龍亭西路5號	旅遊	138.64
汴房地產權證第239124號	開封市龍亭西路5號	旅遊	75.29
汴房地產權證第239171號	開封市龍亭西路5號	旅遊	433.21

附錄六

物業估值報告

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
汴房地產權證第239121號	開封市龍亭西路5號	旅遊	319.96
汴房地產權證第239122號	開封市龍亭西路5號	旅遊	108.45
汴房地產權證第239108號	開封市龍亭西路5號	旅遊	24.88
汴房地產權證第235770號	開封市龍亭西路5號	旅遊	4,159.52
汴房地產權證第235766號	開封市龍亭西路5號	旅遊	132.74
汴房地產權證第235751號	開封市龍亭西路5號	旅遊	203.40
汴房地產權證第239147號	開封市龍亭西路5號	旅遊	126.45
汴房地產權證第239150號	開封市龍亭西路5號	旅遊	126.45
汴房地產權證第239103號	開封市龍亭西路5號	旅遊	64.26
豫(2020)開封市不動產權 第0068640號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 (遊客服務中心)	商業	2,893.89
豫(2024)開封市不動產權 第0015583號	龍亭西路5號清明上河園宋文化體驗館	旅遊	683.62
豫(2024)開封市不動產權 第0015584號	龍亭西路5號清明上河園綜合演藝場所	旅遊	795.52
豫(2024)開封市不動產權 第0015585號	龍亭西路5號清明上河園洗手間	旅遊	78.60
豫(2026)開封市不動產權 第0013662號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 端門遊客服務中心	商業服務	771.45
豫(2026)開封市不動產權 第0013668號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 丹台宮西衛生間	公共衛生間	160.44
豫(2026)開封市不動產權 第0013666號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 水車園配套項目	商業服務	221.62
豫(2026)開封市不動產權 第0013664號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 老馬場旁衛生間	公共衛生間	141.09
豫(2026)開封市不動產權 第0013665號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 老馬場配套設施	商業服務	240.94
豫(2026)開封市不動產權 第0013663號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 二期遊樂園衛生間	公共衛生間	145.44
豫(2026)開封市不動產權 第0013667號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 水車園內新建機房及衛生間	公共衛生間／ 辦公室	370.24
(4) 對於未取得物業所有權證的構築物，我們並未賦予其商業價值。僅供參考，該等未取得物業所有權證的建築物及構築物的價值，採用成本法下的折舊重置成本法計算，評估值為人民幣536,653,000元。			

附錄六

物業估值報告

貴公司
於2026年
3月31日
現有狀態下
的市值

10. 物業	年期概述	佔用詳情	的市值
位於河南省開封市 龍亭區龍亭西路 5號、楊家湖西環路 5號、水門樓及地塊 GC601-04的投資性 物業	該等物業位於河南省開封 市龍亭區龍亭西路5號、 楊家湖西環路5號、水門 樓及地塊GC601-04 投資物業包括用於旅客 周邊服務的物業，例如餐 飲、商品銷售及服裝租賃 服務。 投資物業的總建築面積約 為9,861.54平方米	該物業由 貴公 司自用，並用於 旅遊用途。	人民幣 20,150,000元

附註：

(1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(iii) 物業產權證書 是

(2) 根據下列物業所有權證書，本公司對位於上述地址的建築物及構築物擁有完整及合法的所有權：豫(2020)開封市不動產權第0039689號、豫(2020)開封市不動產權第0039691號、豫(2020)開封市不動產權第0039696號、豫(2020)開封市不動產權第0039698號、豫(2020)開封市不動產權第0039702號、豫(2020)開封市不動產權第0039718號、豫(2020)開封市不動產權第0039822號、豫(2020)開封市不動產權第0039823號、豫(2020)開封市不動產權第0039824號、豫(2020)開封市不動產權第0039826號、豫(2020)開封市不動產權第0039830號、豫(2020)開封市不動產權第0039834號、豫(2020)開封市不動產權第0039839號、豫(2020)開封市不動產權第0039840號、豫(2020)開封市不動產權第0039832號、豫(2020)開封市不動產權第0039390號、豫(2020)開封市不動產權第0039522號、豫(2020)開封市不動產權第0039520號、汴房地產權證第239167號、汴房地產權證第239166號、汴房地產權證第239090號、汴房地產權證第239092號、汴房地產權證第239091號、汴房地產權證第239114號、汴房地產權證第239113號、汴房地產權證第239087號、汴房地產權證第239135號、汴房地產權證第239153號、汴房地產權證第239160號、汴房地產權證第239134號、汴房地產權證第239115號、汴房地產權證第239125號、汴房地產權證第239141號、汴房地產權證第239138號、汴房地產權證第239139號、汴房地產權證第239140號、汴房地產權證第239143號、汴房地產權證第239144號、汴房地產權證第239105號、汴房地產權證第235745號、汴房地產權證第235744號、汴房地產權證第235752號、汴房地產權證第235763號、汴房地產權證第239137號、汴房地產權證第239102號、汴房地產權證第239128號、汴房地產權證第239126號、汴房地產權證第239127號、汴房地產權證第239129號、汴房地產權證第239173號、汴房地產權證第239172號、汴房地產權證第239146號、汴房地產權證第239145號、汴房地產權證第239118號、汴房地產權證第239117號、汴房地產權證第239119號、汴房地產權證第239120號、汴房地產權證第239163號、汴房地產權證第239164號、汴房地產權證第239116號、汴房地產權證第239168號、汴房地產權證第239169號、汴房地產權證第239157號、汴房地產權證第239156號、汴房地產權證第239174號、汴房地產權證第239109號、汴房地產權證第239110號、汴房地產權證第239155號、汴房地產權證第239111號、汴房地產權證第239096號、汴房地產權證第239097號、汴房地產權證第239098號、汴房地產權證第239099號、豫(2020)開封市不動產權第0039655號。

附錄六

物業估值報告

- (3) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有下列物業，並為下列物業的唯一合法使用者：

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
豫(2020)開封市不動產權第0039689號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館	商業用途	1,284.30
豫(2020)開封市不動產權第0039691號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房1	商業用途	74.43
豫(2020)開封市不動產權第0039696號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房2	商業用途	56.02
豫(2020)開封市不動產權第0039698號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房4	商業用途	34.00
豫(2020)開封市不動產權第0039702號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房5	商業用途	13.60
豫(2020)開封市不動產權第0039718號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房3	商業用途	55.25
豫(2020)開封市不動產權第0039822號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 夢回大宋體驗館附屬用房6	商業用途	62.58
豫(2020)開封市不動產權第0039823號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 (B區B2)	商業用途	52.86
豫(2020)開封市不動產權第0039824號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 舞台設計及背景室B8室	商業用途	23.16
豫(2020)開封市不動產權第0039826號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(B7)	商業用途	22.91
豫(2020)開封市不動產權第0039830號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B區， 舞台設計及背景室B6室	商業用途	27.97
豫(2020)開封市不動產權第0039834號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 舞台設計及背景室B5室	商業用途	19.05
豫(2020)開封市不動產權第0039839號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 舞台設計及背景室B1室	商業用途	31.97
豫(2020)開封市不動產權第0039840號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 夢回大宋體驗館，附屬用房3	商業用途	22.55
豫(2020)開封市不動產權第0039832號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B區， 舞台設計及背景室B9室	商業用途	20.07

附錄六

物業估值報告

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
豫(2020)開封市不動產權第0039390號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區， 舞台設計及背景室A11室	商業用途	31.05
豫(2020)開封市不動產權第0039522號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區， 舞台設計及背景室A15-16室	商業用途	37.46
豫(2020)開封市不動產權第0039520號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區， 舞台設計及背景室A18室	商業用途	28.27
汴房地產權證第239167號	開封市龍亭西路5號	旅遊	48.39
汴房地產權證第239166號	開封市龍亭西路5號	旅遊	50.72
汴房地產權證第239090號	開封市龍亭西路5號	旅遊	58.59
汴房地產權證第239092號	開封市龍亭西路5號	旅遊	77.28
汴房地產權證第239091號	開封市龍亭西路5號	旅遊	85.05
汴房地產權證第239114號	開封市龍亭西路5號	旅遊	244.15
汴房地產權證第239113號	開封市龍亭西路5號	旅遊	84.78
汴房地產權證第239087號	開封市龍亭西路5號	旅遊	696.33
汴房地產權證第239135號	開封市龍亭西路5號	旅遊	225.30
汴房地產權證第239153號	開封市龍亭西路5號	旅遊	47.43
汴房地產權證第239160號	開封市龍亭西路5號	旅遊	301.26
汴房地產權證第239134號	開封市龍亭西路5號	旅遊	91.76
汴房地產權證第239115號	開封市龍亭西路5號	旅遊	133.13
汴房地產權證第239125號	開封市龍亭西路5號	旅遊	211.25
汴房地產權證第239141號	開封市龍亭西路5號	旅遊	63.95
汴房地產權證第239138號	開封市龍亭西路5號	旅遊	85.05
汴房地產權證第239139號	開封市龍亭西路5號	旅遊	139.10
汴房地產權證第239140號	開封市龍亭西路5號	旅遊	63.75
汴房地產權證第239143號	開封市龍亭西路5號	旅遊	116.51
汴房地產權證第239144號	開封市龍亭西路5號	旅遊	128.82
汴房地產權證第239105號	開封市龍亭西路5號	旅遊	71.30
汴房地產權證第235745號	開封市龍亭西路5號	旅遊	215.94
汴房地產權證第235744號	開封市龍亭西路5號	旅遊	215.94
汴房地產權證第235752號	開封市龍亭西路5號	旅遊	544.10
汴房地產權證第235763號	開封市龍亭西路5號	旅遊	549.30
汴房地產權證第239137號	開封市龍亭西路5號	旅遊	34.13
汴房地產權證第239102號	開封市龍亭西路5號	旅遊	47.69
汴房地產權證第239128號	開封市龍亭西路5號	旅遊	70.71
汴房地產權證第239126號	開封市龍亭西路5號	旅遊	38.25
汴房地產權證第239127號	開封市龍亭西路5號	旅遊	63.27
汴房地產權證第239129號	開封市龍亭西路5號	旅遊	11.56
汴房地產權證第239173號	開封市龍亭西路5號	旅遊	153.45
汴房地產權證第239172號	開封市龍亭西路5號	旅遊	69.36
汴房地產權證第239146號	開封市龍亭西路5號	旅遊	69.36
汴房地產權證第239145號	開封市龍亭西路5號	旅遊	69.36
汴房地產權證第239118號	開封市龍亭西路5號	旅遊	155.57
汴房地產權證第239117號	開封市龍亭西路5號	旅遊	82.00
汴房地產權證第239119號	開封市龍亭西路5號	旅遊	167.95
汴房地產權證第239120號	開封市龍亭西路5號	旅遊	244.06
汴房地產權證第239163號	開封市龍亭西路5號	旅遊	154.03
汴房地產權證第239164號	開封市龍亭西路5號	旅遊	69.36
汴房地產權證第239116號	開封市龍亭西路5號	旅遊	96.86
汴房地產權證第239168號	開封市龍亭西路5號	旅遊	192.80
汴房地產權證第239169號	開封市龍亭西路5號	旅遊	56.42
汴房地產權證第239157號	開封市龍亭西路5號	旅遊	27.09
汴房地產權證第239156號	開封市龍亭西路5號	旅遊	31.05

附錄六

物業估值報告

物業所有權證書編號	位置	物業用途	面積 (平方米)
汴房地產權證第239174號	開封市龍亭西路5號	旅遊	62.79
汴房地產權證第239109號	開封市龍亭西路5號	旅遊	198.70
汴房地產權證第239110號	開封市龍亭西路5號	旅遊	129.65
汴房地產權證第239155號	開封市龍亭西路5號	旅遊	32.07
汴房地產權證第239111號	開封市龍亭西路5號	旅遊	55.35
汴房地產權證第239096號	開封市龍亭西路5號	旅遊	176.76
汴房地產權證第239097號	開封市龍亭西路5號	旅遊	62.13
汴房地產權證第239098號	開封市龍亭西路5號	旅遊	161.95
汴房地產權證第239099號	開封市龍亭西路5號	旅遊	90.30
豫(2020)開封市不動產權 第0039655號	河南省開封市龍亭區龍亭西路5號， 舞台設計及背景室B2室	商業用途	540.83

(4) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 物業產權證書 是