

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2013年12月31日的物業權益價值的意見編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對海昌控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業權益（詳述於隨附的估值證書）進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2013年12月31日的價值的意見。

市值的定義

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，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章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，我們已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。我們已依賴 貴集團提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，我們亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（即 貴集團於中國持作投資的竣工物業）、第二類第7項物業（即 貴集團於中國持作出售但目前正在出租的竣工物業）及第四類第18項物業（即 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的現行租金淨額撥作資本，並就潛在復歸收益計提適當撥備。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

對第二類（第7項物業除外）及第四類物業（分別為 貴集團於中國持作出售的竣工物業及 貴集團於中國持作未來發展的物業）進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照有關市場可用的可資比較出售交易。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

就第三類物業（即 貴集團於中國持有的發展中物業）而言，我們基於各物業將根據 貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及竣工而進行估值。我們假設該等開發計劃均已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府主管機關的所有同意、批文及執照。我們亦假設該等發展項目的設計及施工符合當地規劃及其他有關規例，並已經或將會獲得相關主管機關的批准。對該等物業進行估值時，我們已採用投資法，即將源自己承諾租約（如有）的租金收益撥作資本，並就該等物業的潛在復歸收益計提適當撥備，或者在適當情況下採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較出售交易，藉以評定該等物業竣工後的市值。竣工後的市值指我們認為該發展項目假設已竣工而於估值日期的總值。於達致該等物業的最終價值時，我們亦已計及已支出的發展成本及就完成發展將須支出的成本。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。

我們進行估值時，頗為依賴 貴集團提供的資料。我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。我們進行估值時，頗為依賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料。我們亦已接納我們獲提供的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、發展計劃、建築物竣工日期、單位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、建造成本、 貴集團應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

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

業權調查

我們已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。我們亦無法確知於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們於中國各辦事處的估值師趙雪梅、何秋黎、韓其棟、唐明、劉詩亮及任博（包括助理估值師及經理）曾於2013年3月至8月視察並於2013年12月至2014年2月再度視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們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。此外，我們並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們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，故假設我們獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們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

中華人民共和國
海昌控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務高級董事

陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS, MRICS
謹啟

2014年2月28日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)		現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
1. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的投資物業部分	85,000,000	100	85,000,000
2. 中國 山東省 煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭的投資物業部分	138,000,000	100	138,000,000
3. 中國 山東省 青島市 東海東路60號 青島極地海洋世界的投資物業部分	216,000,000	100	216,000,000
4. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的投資物業部分	330,000,000	100	330,000,000
5. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 一期的投資物業部分	213,000,000	100	213,000,000
6. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界B區	394,000,000	100	394,000,000
第一類小計：	1,376,000,000		1,376,000,000

第二類 — 貴集團於中國持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
7. 中國 遼寧省 大連市 大連老虎灘漁人碼頭的 出售部份	225,000,000	100	225,000,000
8. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 一期的出售部分	139,000,000	100	139,000,000
9. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期的俱樂部會所	194,000,000	100	194,000,000
10. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的出售部分	48,000,000	100	48,000,000
11. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的出售部分	81,000,000	100	81,000,000
12. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界D區	398,000,000	100	398,000,000
第二類小計：	1,085,000,000		1,085,000,000

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	於2013年12月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)		現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
13. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界二期的辦公樓	163,000,000	100	163,000,000
14. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界E區	336,000,000	100	336,000,000
第三類小計：	499,000,000		499,000,000

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
15. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界二期	153,000,000	100	153,000,000
16. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界三期	182,000,000	100	182,000,000
17. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界A區	275,000,000	100	275,000,000
第四類小計：	610,000,000		610,000,000

第五類 — 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
18. 中國 遼寧省 大連市 已訂約收購的大連老虎灘 漁人碼頭部份	54,000,000	100	54,000,000
第五類小計：	54,000,000		54,000,000
第一類至第五類總計：	3,624,000,000		3,624,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
1. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的 投資物業部分	<p>該物業包括約2001年竣工的海昌欣城一期3層寫字樓各層的多個辦公單位。</p> <p>該物業位於中山區，是一個帶有商場的住宅項目。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為6,365.07平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2070年3月26日到期，作綜合住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受一項 貴集團關連方的為期1年的租約所約束，最後到期日為2014年12月31日，租金為每天每平方米人民幣2.1元。</p>	<p>人民幣 85,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 85,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市規劃和國土資源局於2003年6月27日發出的國有土地使用權證第(2003)01095號，該物業地盤面積為101,868.9平方米的土地使用權已歸屬於大連海昌房屋開發有限公司。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年5月7日發出的房屋所有權證第2013200081號、第2013200082號以及第2013200083號，該物業建築面積約為2,374.69平方米、2,189.75平方米及1,800.63平方米的房屋所有權已歸屬於海昌（中國）有限公司。
- (3) 根據第210200400035100號營業執照，海昌（中國）有限公司於1996年12月11日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣19,067,000元。
- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 海昌（中國）有限公司為該物業唯一的合法土地使用者；
 - (iii) 海昌（中國）有限公司有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣64元至每平方米人民幣68元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣66元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、樓齡、維護標準、大小、樓面、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 山東省 煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭的 投資物業部分	<p>該項目建於一幅總地盤面積為156,604.74平方米的土地上。該物業已於2011年前後竣工。</p> <p>該項目的總建築面積約為87,000平方米，包括鯨鯊館及兩岱山溫泉。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰煙台市著名旅遊景點煙台海昌鯨鯊館，以旅遊業為特色。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為10,648.78平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月29日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，約76%的該物業受多項為期10至15年的租約所約束，最後到期日為2026年5月15日，目前總月租約為人民幣392,000元。</p>	<p>人民幣 138,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據煙台市人民政府於2008年1月25日發出的國有土地使用權證第(2008)2031號，該物業地盤面積為156,604.74平方米的土地使用權已歸屬於煙台漁人碼頭投資有限公司。

- (2) 根據日期為2008年9月30日的國有土地使用權出讓合同第(2006)12073-1及(2006)12073-2號，該物業所在標的發展項目地盤面積約為159,111.74平方米的土地使用權已訂約授予煙台漁人碼頭投資有限公司，代價為人民幣20,000,346元。

	合同編號	(2006)12073-1	(2006)12073-2
(i)	位置	西靠濱海路，東、南、北臨海	西靠濱海路，東、南、北臨海
(ii)	地盤面積	156,604.74平方米	2,507平方米
(iii)	用途	商業	商業
(iv)	土地使用年期	40年	40年
(v)	土地出讓金	人民幣19,685,215.81元	人民幣315,129.9元

- (3) 根據煙台市規劃局於2006年9月30日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0325號，該物業的擬定建設用地用途符合地盤面積為210,600平方米的鄉鎮規劃規定和建設許可。

- (4) 根據煙台市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃的規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
370613201200238	38,581.26	2012年6月1日
370613201200239	15,044.4	2012年6月1日
370613201200246	10,004.25	2012年6月8日
合計	63,629.91	

- (5) 根據煙台市建設局發出的四份建築工程施工許可證，建築面積為73,251平方米的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2009)142	25,858	2009年12月12日
(2009)143	15,910	2009年12月12日
(2010)010	16,743	2010年2月26日
(2010)135	14,740	2010年5月9日
合計	73,251	

- (6) 根據預售許可證第(2009)049及(2009)061號，總建築面積為30,117.23平方米的建設工程獲准預售。

許可證編號	發證日期	地點	獲准建築面積 (平方米)	獲准單位數目 (個)
(2009)049	2009年7月15日	第8、9、13及15座	8,093.01	4
(2009)061	2009年11月20日	第2、3、16、17、18及 20至22座	22,024.22	113
合計			30,117.23	117

- (7) 根據第370613228023094號營業執照，煙台漁人碼頭投資有限公司於2005年3月15日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 煙台漁人碼頭投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 煙台漁人碼頭投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (10) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣70元至每平方米人民幣92元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣70元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、樓齡、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
				現況下的市值
3.	中國 山東省 青島市 東海東路60號 青島極地 海洋世界的 投資物業部分	<p>該項目建於一幅總地盤面積為117,675.60平方米的土地上。該物業已於2006年前後竣工。</p> <p>該項目的總建築面積為39,103.14平方米，包括極地館及多個零售單位。部分零售單位已售出。</p> <p>該物業鄰近海邊，是青島市著名旅遊景點青島極地海洋世界的一部分，以旅遊業為特色。</p> <p>該物業包括項目未售的零售單位，總建築面積約為16,735.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2045年11月20日到期，作旅遊及休閒用途。</p>	於估值日期，該物業受多項為期20年的租約所約束，最後到期日為2027年12月31日，目前總月租約為人民幣660,000元。	<p>人民幣 216,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 216,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據青島市嶗山區人民政府於2005年11月22日發出的國有土地使用權證第(2005)171及(2005)172號，該物業總地盤面積為117,675.60平方米的土地使用權已歸屬於青島極地海洋世界有限公司。
- (2) 根據青島市嶗山區房地產開發管理局於2010年11月30日發出的房地產權證第2010102759號，該物業建築面積為39,103.14平方米的房地產產權（作旅遊用途）已歸屬於青島極地海洋世界有限公司。
- (3) 根據第370200018086175號營業執照，青島極地海洋世界有限公司於2002年9月26日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣246,148,000元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島極地海洋世界有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 青島極地海洋世界有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣152元至每平方米人民幣190元之間。該物業位於開發區，零售氛圍尚待營造。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣94元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為4.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的投資物業部分	<p>該物業包括武漢極地海洋世界一期內的10座低層零售樓宇，於2012年前後竣工。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，毗鄰武漢極地海洋世界，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為40,761.66平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月5日及2046年12月27日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的約8%受多項租約所約束，最後到期日為2033年10月8日，目前總月租約為人民幣58,000元。</p>	<p>人民幣 330,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 330,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業地盤面積約為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目地盤面積約為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據武漢市東西湖區城鄉建設局於分別於2013年3月15日及2013年11月11日發出的竣工驗收備案表第09-13-0088至09-13-0096號及第09-13-0273號，10座物業(401-410)已竣工。

- (4) 根據第420112000005821號營業執照複本，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為9,804,000美元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (7) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，1層零售物業租金介乎於每平方米人民幣79元至每平方米人民幣92元之間。該物業包括若干多樓層零售區。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣49元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括維護標準、大小及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為6%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
5. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 第1期的投資物業部 分	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，已於 2010年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該物業的商業部分總建築面積約為 20,545.33平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 受多項租約所約束， 最後到期日為2033年 8月15日，目前總月租 約為人民幣124,000 元。	人民幣 213,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 213,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 該物業房地產權證詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
0342632	天府大道南段2039-3號	商業	3,250.00
0342632	天府大道南段2039號1座1-5層	商業	4,891.23
0342636	天府大道南段2039號2座1-4層	商業	11,908.96
合計			<u>20,050.19</u>

經 貴集團所告知，該物業的餘下部份正在申請獲得房地產權證。

- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)53	43,467.54	2007年9月11日
510122201231077	50,449.08	2011年7月25日

- (5) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)76	43,467.54	2007年9月21日
(2011)114	5,480.00	2011年8月9日
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

- (6) 根據雙流縣建設局於2010年9月19日發出的竣工驗收備案表第(2011) 366號，該物業已竣工。
- (7) 根據雙流縣房產管理局於2011年9月15日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11108號，總待售面積為5,396.59平方米的第9及第10座的銷售許可證已獲授出。
- (8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。
- (9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意。

- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

- (11) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，1至2層零售物業租金介乎於每平方米人民幣140元至每平方米人民幣165元之間。該物業包括遠離城市中心的多樓層零售區，零售氛圍尚待營造。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣51元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及 濱河路南側的 天津極地海洋世界 B座	B座包括在建的14座商業樓宇各層多個零售單位及129個停車位。該物業已於2013年前後竣工。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 該物業此商業部分的總建築面積約為33,414.5平方米，包括地面以上的20,881.94平方米及地面以下的12,532.56平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業約19%受多項為期5至10年的租約所約束，最後到期日為2023年11月30日，目前總月租約為人民幣188,000元。	人民幣 394,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 394,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2011年8月31日發出的建設工程規劃許可證第2011濱海建設0063號，總建築面積為42,967.6平方米的B及D座建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2011年10月31日發出的建築工程施工許可證第1210731201110003號，總建築面積為69,806.3平方米的B及D座平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年8月12日。

- (6) 根據天津濱海新區建設和交通局發佈的日期為2013年11月9日的建設工程竣工驗收備案表(2013-002號)，天津極地旅遊有限公司所擁有的天津極地海洋世界B區(嘉年華半島街2號至16號樓)及D區(城市旅遊路17號至30號樓)已竣工，總建築面積為69,806.30平方米。
- (7) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。
- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|--------|
| 房地產權證 | 有(僅土地) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，零售物業租金介乎於每平方米人民幣120元至每平方米人民幣142元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣106元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
7. 中國 遼寧省 大連市 大連老虎灘 漁人碼頭的 出售部份	該物業包括約2010年竣工的老虎灘 漁人碼頭一期內數幢2-4層獨立零 售樓宇各層各種的零售單位。 作為風景區的該物業位於中山區東 部，享有遼闊海景。 該物業的總建築面積約為 10,371.25平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2045 年9月29日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業 部份受多項為期3至15 年的租約所約束，最 後到期日為2027年， 目前總月租約為人民 幣356,000元。	人民幣 225,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 225,000,000元)

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2008年11月17日發出的國有土地使用權證第(2008)01093號、2008年9月10日發出的第(2008)01082號及2008年11月17日發出的第(2008)01094號，該物業地盤面積約為43,720.0平方米、11,125.7平方米及4,359.8平方米的土地使用權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年12月23日發出的房地產權證，大連老虎灘漁人碼頭的建築面積約為10,371.5平方米的該項物業的房屋所有權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2013200370	中山區濱海東路64-6號	非住宅	1,483.19
2013200365	中山區濱海東路64-5號	非住宅	1,855.04
2013200364	中山區濱海東路64-1號	非住宅	148.14
2013200363	中山區濱海東路64-2號	非住宅	139.41
2013200362	中山區濱海東路66-2號	非住宅	1,717.25

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2013200361	中山區濱海東路62-3號	非住宅	82.30
2013200369	中山區濱海東路62-8號	非住宅	1,368.83
2013200368	中山區濱海東路56-7號	非住宅	104.47
2013200360	中山區濱海東路56-9號	非住宅	3,089.28
2013200367	中山區濱海東路56-3號	非住宅	161.88
2013200366	中山區濱海東路56-2號	非住宅	151.47
2013109722	中山區濱海東路56-1號	非住宅	69.99
合計			10,371.25

(3) 根據第2102001108181號營業執照副本，大連世博房地產開發有限公司於2013年7月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 大連世博房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業向政府取得有關證書及批文；
- (iii) 大連世博房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部份已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
8. 中國 四川省 成都市 成都極地 海洋世界 一期出售部分	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，於 2010年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該物業的商業部分總建築面積約為 10,897.23平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 空置。	人民幣 139,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 139,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 若干一期零售物業的房地產權證詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
0342650	天府大道南段2039號5座1-2層	商業	1,603.87
0342648	天府大道南段2039號4座1-2層	商業	2,030.40
0342644	天府大道南段2039號3座1-2層	商業	2,225.54
0342653	天府大道南段2039號6座1-2層	商業	5,001.40
0342663	天府大道南段2039號	商業	2,180.46
0342658	天府大道南段2039號7座1-2層	商業	11,175.42
合計			24,217.09

經 貴集團所告知，該物業的餘下部分正在申請獲得房地產權證。

- (3) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號及日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同第(2007) 11號的修訂本，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)53	43,467.54	2007年9月11日
510122201231077	50,449.08	2011年7月25日

- (6) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)76	43,467.54	2007年9月21日
(2011)114	5,480	2011年8月9日
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

- (7) 根據雙流縣建設局於2010年9月19日發出的竣工驗收備案表第(2011) 366號，該物業已竣工。
- (8) 根據雙流縣房產管理局於2011年9月15日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11108號，總待售面積為5,396.59平方米的第9及第10座的銷售許可證已獲授出。
- (9) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。

(10) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有（部分）
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
				現況下的市值
9.	中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期俱樂部會所	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，已於 2012年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該俱樂部會所的總建築面積約為 12,644.87平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 空置。	人民幣 194,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 194,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號、日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同修訂第(2007)11號，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
510122201131077	50,449.08	2011年7月25日

(5) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

(6) 根據雙流縣建設局於2012年12月28日發出的竣工驗收備案表第2012-521號至第2012-545號，俱樂部會所及地庫已竣工。

(7) 根據雙流縣房產管理局於2011年11月4日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11129號，總待售面積為22,553.96平方米的第11至第34座的銷售許可證已獲授出。

(8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。

(9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

		於2013年12月31日	
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
10. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的出售部分	<p>該物業為武漢極地海洋世界一期內的低層零售樓宇，已於2012年前後竣工。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為5,167.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月5日及2046年12月27日到期，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	人民幣 48,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 48,000,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證書，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
	279,476.91			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據武漢市東西湖區城鄉建設局於2013年3月15日發出的竣工驗收備案表第09-13-0087號，該物業已竣工。

- (4) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
11.	中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的出售部分	<p>該物業包括海昌欣城一期內三層商業廣場的各層的多個零售單位，於2001年前後竣工。</p> <p>該物業位於中山區，是一個帶有商場的住宅項目。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為6,026.96平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2070年3月26日到期，作綜合住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 81,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 81,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市規劃和國土資源局於2013年6月27日發出的國有土地使用權證第(2003)01095號，該物業地盤面積為101,868.9平方米的土地使用權已歸屬於大連海昌房屋開發有限公司。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年5月7日發出的房地產權證第2013200080號，2013200084號及2013200079號，該物業建築面積約為2,089.27平方米、2,378.68平方米及1,559.01平方米的房屋所有權已歸屬於海昌(中國)有限公司。
- (3) 根據第210200400035100號營業執照，海昌(中國)有限公司於1996年12月11日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣19,067,000元。
- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 海昌(中國)有限公司為該物業唯一的合法土地使用者；
 - (iii) 海昌(中國)有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
12. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及 濱河路南側的 天津極地海洋世界 D區	D區包括在建的各層多個零售單位及232個停車位。該物業已於2013年前後竣工。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 該物業的總建築面積約為29,479.21平方米，包括地面以上的19,331.55平方米及地面以下的10,147.66平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 398,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 398,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2011年8月31日發出的建設工程規劃許可證第2011濱海建證0063號，總建築面積為42,967.6平方米的B及D區建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2011年10月31日發出的建築工程施工許可證第1210731201110003號，總建築面積為69,806.3平方米的B及D區平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年8月12日。

- (6) 根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-001號，待售面積為2,763.79平方米的天津極地海洋世界17號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-002號，待售面積為2,860.72平方米的天津極地海洋世界18號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-003號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界19號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-004號，待售面積為2,049.81平方米的天津極地海洋世界20號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-005號，待售面積為2,304.89平方米的天津極地海洋世界21號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-006號，待售面積為1,941.07平方米的天津極地海洋世界22號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-007號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界23號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-008號，待售面積為2,031.77平方米的天津極地海洋世界24號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-009號，待售面積為2,304.26平方米的天津極地海洋世界25號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-010號，待售面積為2,052.11平方米的天津極地海洋世界26號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-011號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界27號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-012號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界28號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-013號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界29號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-014號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界30號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-001號，待售面積為7,503.55平方米的天津極地海洋世界31號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-002號，待售面積為7,966.64平方米的天津極地海洋世界32號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0436-001號，待售面積為31,417.64平方米的天津極地海洋世界33號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

- (7) 根據天津濱海新區建設和交通局發佈的日期為2013年11月19日的建設工程竣工驗收備案表(2013-002號)，天津極地海洋世界B區及D區歸屬於天津極地旅遊有限公司。總建築面積為69,806.30平方米。
- (8) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。
- (9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|--------|
| 房地產權證 | 有(僅土地) |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
13.	中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期辦公樓	<p>該物業包括一座辦公樓，該樓宇將建於一幅地盤面積為240,048.93平方米的土地上。</p> <p>該物業位於天府大道2039號，遠離市中心，商業氛圍尚未形成。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積將約為46,125.67平方米，包括地面以上的33,991.01平方米及地面以下的12,134.66平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，將於2046年3月11日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業正在建設中，預期於2015年初竣工。	<p>人民幣 163,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 163,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號、日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同第(2007)11號的修訂本，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局於2012年12月19日發出的建設工程規劃許可證第510122201231114號，該物業總建築面積為46,124.66平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (5) 根據雙流縣建設局於2013年6月20日發出的建築工程施工許可證第(2013)076號，該物業已獲准施工。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2013年12月31日已支付的建設成本約為人民幣60,000,000元。估計總建設成本約為人民幣178,000,000元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (7) 該物業竣工後於2013年12月31日的市值約為人民幣401,000,000元。
- (8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。
- (9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
14. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及 濱河路南側的 天津極地海洋世界 E區	E區包括在建的各層多個零售單位及186個停車位。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 竣工後，該物業的總建築面積將約為59,006平方米，包括地面以上的46,888平方米及地面以下的12,118平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業正在建設中，預期於2014年6月竣工。	人民幣 336,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 336,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2012年3月22日發出的建設工程規劃許可證第2012濱海建設0021號，總建築面積為48,248.0平方米的E座建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2012年5月16日發出的建築工程施工許可證第12107071201205003號，總建築面積為59,006.0平方米的E座平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年9月29日。

- (6) 根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-001號，待售面積為2,763.79平方米的天津極地海洋世界17號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-002號，待售面積為2,860.72平方米的天津極地海洋世界18號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-003號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界19號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-004號，待售面積為2,049.81平方米的天津極地海洋世界20號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-005號，待售面積為2,304.89平方米的天津極地海洋世界21號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-006號，待售面積為1,941.07平方米的天津極地海洋世界22號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-007號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界23號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-008號，待售面積為2,031.77平方米的天津極地海洋世界24號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-009號，待售面積為2,304.26平方米的天津極地海洋世界25號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-010號，待售面積為2,052.11平方米的天津極地海洋世界26號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-011號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界27號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-012號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界28號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-013號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界29號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-014號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界30號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-001號，待售面積為7,503.55平方米的天津極地海洋世界31號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-002號，待售面積為7,966.64平方米的天津極地海洋世界32號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0436-001號，待售面積為31,417.64平方米的天津極地海洋世界33號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2013年12月1日已支付的建設成本約為人民幣140,900,000元。估計總建設成本約為人民幣220,500,000元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (8) 該物業竣工後的市值約為人民幣567,000,000元。
- (9) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。
- (10) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有（僅土地）
國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
15. 中國 湖北省 武漢 東西湖區 武漢極地海洋世界 二期	<p>根據 貴公司的資料，武漢極地海洋世界二期目前為一幅空置土地，地盤面積為89,153平方米。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>可開發總建築面積約為97,384平方米，包括地面以上的75,084平方米及地面以下的22,300平方米。</p> <p>二期已獲授土地使用權，將於2046年12月27日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置工地，尚待發展。	<p>人民幣 153,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 153,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
16. 中國 湖北省 武漢 東西湖區 武漢極地海洋世界 三期	<p>根據 貴公司的資料，武漢極地海洋世界三期目前為一幅空置土地，地盤面積為67,913平方米。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>可開發總建築面積約為153,158平方米，包括地面以上的117,295平方米及地面以下的35,890平方米。</p> <p>三期已獲授土地使用權，將於2046年12月27日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置工地，尚待發展。	<p>人民幣 182,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 182,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
17. 中國 天津市 濱海新區 河南路東側及 濱河路南側的 天津極地海洋世界 A區	據 貴公司所告知，A區擬發展為包括低層樓宇的多個零售單位。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 可發展總建築面積約為120,749平方米，包括地面以上的82,811平方米及地面以下的37,938平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地，尚待發展。	人民幣 275,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 275,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約為185,183.60平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約為187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約為187,601.5平方米的建設用地規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有（僅土地）
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
18.	中國 遼寧省 大連市 已訂約收購的 大連老虎灘 漁人碼頭部份	<p>該物業包括約2010年竣工的老虎灘漁人碼頭一期內數幢2-4層獨立零售樓宇中的多個零售單位。</p> <p>該物業位於中山區東部的風景區內，享有遼闊海景。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,299.49平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2045年9月29日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部份受多項為期5年的租約所約束，最後到期日為2018年，目前總月租約為人民幣43,000元。</p>	<p>人民幣 54,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 54,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2008年11月17日發出的國有土地使用權證第(2008)01093號、2008年9月10日發出的第(2008)01082號及2008年11月17日發出的第(2008)01094號，該物業地盤面積約為43,720.0平方米、11,125.7平方米及4,359.8平方米的土地使用權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年12月23日發出的房屋所有權證，大連老虎灘漁人碼頭的建築面積約為10,371.5平方米的該項物業的房屋所有權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2014100718	中山區濱海東路50-3號	非住宅	394.20
2014100715	中山區濱海東路50-2號	非住宅	208.71
2014100716	中山區濱海東路60-1A號	非住宅	1,479.21
2014100717	中山區濱海東路60-3號	非住宅	139.09
合計			2,221.21

據 貴集團告知， 貴集團正在取得總建築面積為78.28平方米的該物業的剩餘單位的房屋所有權證。

- (3) 根據第2102001108181號營業執照，大連世博房地產開發有限公司於2013年7月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 大連世博房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業向政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 大連世博房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部份已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有