

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日已訂約將予收購的重慶加勒比海水世界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」）的若干已訂約將予收購的物業（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 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業）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。

對第二類及第三類物業（分別為 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業及 貴集團於中國已訂約將予收購並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。

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

我們重慶辦事處的估值師謝飛（高級經理）曾於2014年2月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 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
1. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 一期的投資部分	182,000,000	100	182,000,000
第一類小計：	182,000,000		182,000,000

第二類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
2. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 一期的出售部分	153,000,000	100	153,000,000
第二類小計：	153,000,000		153,000,000

第三類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作未來發展的物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
3. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 二期的在建部分	109,000,000	100	109,000,000
第四類小計：	<u>109,000,000</u>		<u>109,000,000</u>
第一類至第四類總計：	<u>444,000,000</u>		<u>444,000,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
1. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界一期的 投資部分	<p>該物業包括海昌加勒比海一期內的7座低層零售樓宇。該物業於2009年至2011年分階段竣工。</p> <p>該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，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24,436.90平方米。</p> <p>重慶加勒比海水世界一期已獲授土地使用權，用作住宅用途的將於2056年8月22日到期，用作商業用途的將於2046年8月22日到期。</p>	<p>於估值日期，約21%的該物業受多項為期5至10年的租約所約束，最後到期日為2019年4月30日，目前總月租約為人民幣139,000元。</p>	<p>人民幣 182,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 182,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局於2013年11月27日發出的房地產權證，重慶加勒比海水世界一期的物業建築面積約為24,436.90平方米及地盤面積約為12,467平方米的房屋所有權已歸屬於重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

重慶加勒比海水世界商業發展一期物業的房地產所有權證詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
03850336	南岸區崇文路37號附3號1-3層G4	其他	3,645.97
03850337	南岸區崇文路37號附4號1-2層G5	其他	629.31
03850338	南岸區崇文路37號附5號1-3層G6	其他	3,487.02
03850339	南岸區崇文路37號附6號1-2層G7	其他	3,778.71
03850340	南岸區崇文路37號附7號1-2層G8	其他	579.23
03850341	南岸區崇文路37號附8號1-2層G9	其他	2,298.17
03850342	南岸區崇文路37號附9號1-3層G10	其他	10,018.49
合計			24,436.90

(2) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照複本，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(3) 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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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。

(4) 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
營業執照	有

(5) 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105元至每平方米人民幣130元之間。該物業包括位於開發區的多樓層零售區，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45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、大小及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為6.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界一期的 出售部分	該物業包括重慶加勒比海水世界一期內的3座低層零售樓宇。該物業於2009年至2011年分階段竣工。 該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。 該物業此部分的總建築面積約為21,753.86平方米。 重慶加勒比海水世界一期已獲授土地使用權，用作住宅用途的將於2056年8月22日到期，用作商業用途的將於2046年8月22日到期。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 153,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 153,000,000元)

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局於2013年11月27日和2013年11月29日發出的房地產權證，重慶加勒比海水世界一期的物業建築面積約為21,390.63平方米及地盤面積約為11,985平方米的房屋所有權已歸屬於重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

重慶加勒比海水世界商業發展一期物業的房地產所有權證詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
03850335	南岸區崇文路37號附1號1-2層G1	其他	2,548.77
03850348	南岸區崇文路37號1-4層G2	其他	13,298.15
03850384	南岸區崇文路37號附5號1-3層G6	其他	5,543.71
合計			21,390.63

(2) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照複本，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(3) 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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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。

(4) 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
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作未來發展的竣工物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界二期的 在建部分	該物業包括重慶加勒比海水世界二期內的一幅空置土地。 該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。 該物業的地盤面積約為97,327平方米。規劃的建築面積約為54,094.80平方米，包括地面以上的44,336.73平方米及地面以下的9,758.07平方米。 重慶加勒比海水世界二期已獲授土地使用權，於2046年8月22日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為待開發的空置土地。	人民幣 109,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 109,000,000元)

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局發出的房地產所有權證第106D(2013)00600號，重慶加勒比海水世界二期的物業地盤面積為97,327平方米的土地使用權已歸屬於重慶極地實業有限公司。
- (2) 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權出讓合同第(2013) 005號，該物業所在標的開發項目地盤面積約97,327平方米的土地使用權已轉讓予重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

(3) 根據 貴公司提供的資料，海昌加勒比海二期的總建築面積為54,236平方米，詳情如下：

用途	可開發建築面積 (平方米)
商業	34,755.35
公寓	9,581.38
停車場及配套設施	9,758.07
合計：	54,094.80

(4) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立，註冊資本為人民幣10,000,000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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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) 重慶海昌加勒比海旅遊發展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：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有