
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便進一步轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 **融創中國**
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
融創中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：01918)

主 要 交 易
有 關 萬 達 文 化 旅 遊 項 目 的
收 購 事 項

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至18頁。

根據上市規則第14.44條，合作事項已由本公司的控股股東融創國際以股東書面批准的方式（代替召開本公司股東大會）批准。本通函寄發予股東僅供參考。

2018年6月30日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標項目公司的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標項目公司的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 目標項目的估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議書」	指	融創房地產、大連萬達商業就(其中包括)合作事項以及目標項目公司的交割及交接後經營管理訂立日期為2017年7月19日的協議書
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	融創中國控股有限公司(股份代號：01918)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「交割」	指	根據協議書完成目標項目公司91%股權轉讓的工商變更登記
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作事項」	指	根據協議書收購目標項目公司的91%權益
「大連萬達商業」或「賣方」	指	大連萬達商業管理集團股份有限公司(前稱大連萬達商業地產股份有限公司)，一家於中國成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經合作事項而擴大的本集團
「框架協議」	指	融創房地產、大連萬達商業訂立日期為2017年7月10日的框架協議及補充協議，詳情載於本公司日期為2017年7月11日的公告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「交接」	指	根據協議書辦理目標項目公司所有資料的交接手續

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2018年6月27日，即確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港，中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「融創房地產」或「買方」	指	融創房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標項目公司及其附屬公司
「目標項目公司」	指	於中國以有限公司形式成立的項目公司，並為位於中國的目標項目的各自控股公司，其進一步資料載於本通函「董事會函件」內「有關訂約方的資料－目標項目公司」

釋 義

「目標項目」	指	目標項目公司持有的文化旅遊項目，其進一步資料載於本通函「董事會函件」內「有關訂約方的資料—目標項目公司的資料」及附錄五
「萬達商管」	指	萬達商業管理集團有限公司(原名萬達商業管理有限公司)，一家於中國成立的有限公司，為賣方的關聯方
「萬達娛樂」	指	萬達主題娛樂文化有限公司，一家於中國成立的有限公司，為賣方的關聯方
「%」	指	百分比

SUNAC 融創中國
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
融創中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：01918)

執行董事：

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
荊宏先生
遲迅先生
田強先生
商羽先生
黃書平先生
孫喆一先生

獨立非執行董事：

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1- 9005
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

北京辦公室：
中國北京
朝陽區望京東園融科望京中心
B座26層

天津辦公室：

中國天津
南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓

香港主要營業地點：

香港
中環
畢打街1-3號
中建大廈
9樓972室

敬啟者：

主要交易
有關萬達文化旅遊項目的
收購事項

緒言

茲提述本公司日期為2017年7月19日有關(其中包括)合作事項的公告。

董 事 會 函 件

於2017年7月19日，融創房地產與大連萬達商業訂立協議書，據此，融創房地產(或其指定方)同意收購，而大連萬達商業同意出售在中國持有文化旅遊項目的項目公司(即目標項目公司)91%的權益，總代價為人民幣438.44億元。

本通函寄發予股東僅供參考。由於本公司已根據上市規則第14.44條自本公司的控股股東融創國際(其持有本公司於有關書面批准日期的已發行股本約52.28%)取得合作事項的書面批准，故不會召開股東大會以批准合作事項。此外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於合作事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准合作事項，概無股東將須放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)合作事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標項目公司的財務資料；(iv)目標項目的估值報告；(v)經擴大集團未經審核備考財務資料；及(vi)上市規則規定的其他資料。

合作事項

協議書的主要條款如下：

日期

2017年7月19日

訂約方

- (i) 融創房地產(本公司之間接全資附屬公司)，作為買方；
- (ii) 大連萬達商業，作為賣方。

除本公司有條件同意購買大連萬達商業約3.91%的股份外(如2018年1月30日的公告所述)，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，大連萬達商業及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

目標資產

根據協議書，買方同意收購，而賣方則同意出售各目標項目公司91%的權益。

董事會函件

目標項目公司及目標項目的詳情載於下文「有關訂約方的資料－目標項目公司」。

代價

目標項目公司91%權益(「目標權益」)的總代價為人民幣438.44億元，主要考慮了：

- (a) 賣方對目標項目公司的投資成本人民幣325億元；
- (b) 並在此基礎上考慮了一定的溢價，溢價的釐定主要考慮以下幾點：
 - (i) 目標項目均位於國內核心城市的重點區域，地理位置優越，區位優勢明顯，前景廣闊；
 - (ii) 目標項目的土地獲取成本與周邊可比土地的市場價格相比處於合理水平；
 - (iii) 目標項目大幅擴充了本公司的土地儲備，進一步增強了本公司的行業競爭力，提升了本公司的行業地位；及
 - (iv) 該交易使本集團把握住合適的機會，高起點佈局文化旅遊業務版塊，為本公司未來業務發展佈局新的增長點。

此外，如經本公司獨立申報會計師鑒證的本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」所示，本集團收購的目標項目公司91%權益對應的淨資產公允價值約為人民幣670億元，高於本次交易的代價。

基於上述原因，並根據本公司多年來在房地產領域豐富的行業經驗，董事認為目標權益的代價公平合理。

代價支付

根據協議書，目標權益的代價按以下方式支付：

1. 訂約方簽署協議書後兩(2)個工作日內，買方向賣方支付人民幣150億元(「**首筆付款**」)(含買方於2017年7月10日簽訂框架協議後已支付的人民幣25億元的定金)；
2. 協議書簽署後四十五(45)日內，向賣方支付價款人民幣144.22億元(「**第二筆付款**」)；及
3. 協議書簽署後九十(90)日內，向賣方支付剩餘價款人民幣144.22億元(「**第三筆付款**」)。

交割及交接

買方已設立附屬公司，由該等附屬公司受讓目標權益。按訂約方協定，目標項目公司股權交割及資料交接應按以下安排進行：

1. 在賣方收到首筆付款後，雙方即辦理西雙版納萬達文旅項目、南昌萬達文旅項目、合肥萬達文旅項目及哈爾濱萬達文旅項目四個目標項目(「**第一批交接項目**」)的股權交割和財務賬簿、印章印鑒等公司記錄及資料的交接程序；
2. 在賣方收到第二筆付款後，雙方即辦理成都萬達文旅項目、桂林萬達文旅項目、廣州萬達文旅項目及海口文旅項目四個目標項目(「**第二批交接項目**」)的股權交割和公司記錄及財務賬簿、印章印鑒等資料的交接程序；及
3. 在賣方收到第三筆付款後，雙方即辦理濟南萬達文旅項目、昆明萬達文旅項目、無錫萬達文旅項目、青島萬達文旅項目及重慶萬達文旅項目五個目標項目(「**第三批交接項目**」)的股權交割和財務賬簿、印章印鑒等公司記錄及資料的交接程序。

交割及交接後的經營管理

1. 目標項目中銷售物業(包括住宅，商業，公寓及車位等)由買方負責。買方委派各有關目標項目公司的常務副總經理，由其全權負責目標項目銷售物業的所有事宜；

董 事 會 函 件

2. 目標項目中持有物業(包括主題樂園、萬達茂、酒店、影視產業園、學校及醫院等)由賣方負責：

- (1) 各目標項目公司現總經理(由賣方委派)及各有關目標項目的持有物業相關人員在交接後全部保留，繼續根據現有規劃指標及規劃方案及萬達標準進行持有物業的開發建設工作。
- (2) 交接後持有物業由賣方或其關聯方繼續按照萬達標準進行運營管理，其經營計劃、運營目標由賣方制定並經買方批准後執行。

3. 品牌管理

- (1) 賣方或其關聯方對目標項目的持有物業運營管理的初始管理期限為20年(已開業部分的管理期限自該項目交接之日起算，尚未開業部分的管理期限自開業之日起算)(「**運營管理期限**」)。在該期限內，賣方及其關聯方將其持有的「萬達文化旅遊城」品牌名稱、域名、商標專用權、專利權及軟件管理系統等品牌資源許可使用於目標項目的持有物業的經營管理。同時，買方有權使用買方品牌用於目標項目的銷售物業。
- (2) 在運營管理期限內，且在相關運營管理協議(定義見下文)有效期內，每個目標項目每年應支付品牌許可使用費人民幣5,000萬元，包括每年應向大連萬達商業的關連方支付人民幣4,500萬元品牌許可使用費，每年應向萬達商管支付人民幣500萬元品牌許可使用費。經考慮目標項目公司的盈利能力及其增長潛力以及萬達品牌在文化旅遊項目方面的知名度及核心競爭優勢，並從合作事項的整體考慮，董事認為此年度品牌許可使用費公平合理。

框架協議所訂每個目標項目公司每年應向賣方支付人民幣5,000萬元管理諮詢費的擬定內容不再執行。

董 事 會 函 件

- (3) 相關目標項目公司與賣方及其關聯方簽署目標項目持有物業的運營管理協議（定義見下文）屆滿後，若該目標項目持有物業不再交由賣方及其關聯方運營管理，則賣方的品牌資源不再在目標項目中使用。

其他主要條款

1. 買方承諾相關目標項目公司在交割和交接之前應訂立以下協議（統稱「**運營管理協議**」）：
 - (1) 目標項目公司已就項目持有物業的建設與賣方簽署項目持有物業建設管理協議；
 - (2) 目標項目公司已就項目持有物業中商業區域的招商運營與萬達商管簽署品牌許可使用協議和諮詢服務協議，並與萬達商管在當地設立的项目商管公司簽署商業運營管理協議；
 - (3) 目標項目公司已就項目持有物業中的主題樂園業態與大連萬達商業的關連方簽署品牌許可使用協議和諮詢服務協議，並與大連萬達商業的關連方在當地設立的管理公司簽署主題樂園運營管理協議。
2. 目標項目公司註冊資本金合計人民幣325億元，在交割前賣方需足額繳納。
3. 雙方同意，目標項目公司已簽署的各類業務合同均應繼續履行。
4. 目標項目公司現有貸款由目標項目公司繼續承擔，第一批交接項目及第二批交接項目交接後四十五(45)日內(或雙方約定的其他日期)，應解除賣方及其關聯方為該等項目提供的擔保措施，第三批交接項目交接前(或雙方約定的其他日期)，應解除賣方及其關聯方為該等項目提供的擔保措施。

- 買方同意，今後雙方共同投資開發建設的商業項目中的商業物業及電影城等項目，將全部交由萬達集團旗下的商業管理公司及萬達電影公司負責運營管理。雙方同意在電影等多個領域全面戰略合作。

最新進展

於最後實際可行日期，買方已根據協議書支付完畢目標權益全部代價款，賣方亦已足額繳納目標項目公司的註冊資本金。

於最後實際可行日期，目標項目公司已取得目標項目的實際控制權，而買方(透過其指定附屬公司)及賣方分別擁有目標項目公司91%及9%的權益。

於最後實際可行日期，目標項目公司已分別與大連萬達商業關連方簽署了建設管理協議、品牌許可協議、經營管理協議及總部諮詢管理服務協議等相關協議，且本公司已向目標項目公司派駐相關人員，銷售物業部分本公司已順利接管並良好運營。根據運營管理協議，目標項目中的持有物業品牌不變，仍使用「萬達文化旅遊城」品牌；開發規劃內容不變，目標項目仍按照政府批准的規劃、內容進行開發建設；目標項目中的持有物業建設不變，持有物業的設計、建造、質量，仍由萬達商管實施管控；運營管理不變，目標項目運營管理仍由萬達商管負責。上述協議的主要條款如下：

建設管理協議

根據建設管理協議，自交接日起至持有物業最後開業日起的180日止，大連萬達商業關連方按照交接現狀的規劃指標、規劃方案、建設及開業計劃、萬達標準及萬達制度體系等，對持有物業進行建設管理，融創參與項目持有物業成本管控工作並予以監督。

品牌許可使用協議

根據品牌許可使用協議，自開業日起20年內，大連萬達商業關連方將「萬達文化旅遊城」等品牌資源許可(包括運營所涉及的專利、計算機軟件、網站資源等)使用於項目商業區

董 事 會 函 件

域及主題樂園的經營管理。目標項目公司每年應按照人民幣5,000萬元的標準向大連萬達商業關連方支付品牌許可使用費，其中商業區域品牌許可使用費每年人民幣500萬元，主題樂園品牌許可使用費每年人民幣4,500萬元。

總部諮詢管理服務協議

根據總部諮詢管理服務協議，自開業日起20年內，大連萬達商業關連方向目標項目公司提供商業區域及主題樂園的諮詢管理服務，主要包括制定並修訂品牌標準和運營標準，編製和修訂年度預算，制定整體營銷策略和方案，及制定人事相關政策和員工薪資福利標準等。

經營管理協議

根據運營管理協議，自開業日起20年內，在融創審批的經營計劃範圍內，大連萬達商業關連方對商業區域及主題樂園全權實施運營管理。在每一營業年度屆滿前三個月開始，萬達商管及大連萬達商業關連方應編製年度預算提交目標項目公司審批。目標項目公司與萬達商管及大連萬達商業關連方共同制定業績考核辦法，對商業區域及主題樂園的經營業績進行考核。在每個營業年度結束後九十(90)個工作日內，大連萬達商業關連方需向目標項目公司提交年度經營報告，匯報目標項目的經營狀況等。

有關訂約方的資料

本公司及買方

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦發展戰略及高端精品發展戰略，在中國的一線、二線及環一線城市已發展或正發展眾多優質物業項目，項目涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業、寫字樓等多種物業類型。

買方為一家根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事中國的物業發展及投資業務。

董 事 會 函 件

賣方

賣方為一家根據中國法律成立的公司，主要從事房地產開發及銷售，商業服務設施的投資及管理業務。

目標項目公司

目標項目公司為在中國成立的有限公司，主要從事目標項目的開發。有關目標項目公司的進一步資料載於本通函附錄二目標項目公司經審核財務報表附註1內。

於2017年12月31日，目標項目公司的經審核淨資產值合共約為人民幣347.7億元，於截至2017年12月31日止兩個財政年度目標項目公司的經審核純利(除稅前後)如下：

	截至 2016年 12月31日 止年度 (約人民幣億元)	截至 2017年 12月31日 止年度 (約人民幣億元)
除稅前純利	43.6	97.3
除稅後純利	20.5	51.6

有關目標項目公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的會計師報告和管理層討論與分析，另請參閱本通函附錄二及本通函附錄三。

萬達文化旅遊項目包括萬達文化旅遊城和配套可供銷售住宅等業態的綜合地產項目。萬達文化旅遊城簡稱萬達城，是萬達集團首創的文化、旅遊、體育、商業綜合項目，包括萬達茂、大型室外主題樂園、舞台秀、酒店、酒吧街等業態。考慮到(其中包括)不時的資金需求及市場環境，本公司預期以項目公司股東已經投入的資本、銷售項目物業的所得款項及/或該等項目可能籌集的銀行融資撥付文化旅遊項目的發展成本。

目標項目的規劃總建築面積合計約為5,940萬平方米，其中，銷售部分的規劃建築面積約為5,006萬平方米，持有部分的規劃建築面積約為934萬平方米。

下表載列目標項目的若干資料：

序號	項目名稱	項目地址	銷售部分		持有部分		預計 竣工時間	開發狀態	完工比率 (已竣工建築 面積/規劃 總建築面積)		
			物業類型	規劃 建築面積 萬平方米	物業類型	規劃 建築面積 萬平方米					
1	西雙版納萬達 文旅項目	雲南省西雙版納 景洪市融創萬達 西雙版納國際 度假區	住宅、商業、 公寓、車位	302	萬達廣場、 室外主題樂園、 秀場、酒店、酒吧街	35	337	2011年7月	2022年1月	發展中	46%
2	南昌萬達 文旅項目	江西省南昌市 新建區九龍大道 東側	住宅、商業、 公寓、車位	419	萬達茂、主題樂園、 酒店、 酒吧街	64	483	2013年6月	2020年9月	發展中	51%
3	合肥萬達 文旅項目	安徽省合肥市 濱湖新區廬州 大道與環湖北路 交口	住宅、商業、 公寓、寫字樓、 車位	353	萬達茂、水樂園、 電影樂園、 室外主題樂園、 酒店、酒吧街	69	422	2013年3月	2019年11月	發展中	85%
4	哈爾濱萬達 文旅項目	黑龍江省哈爾濱 市松北區中原 大道與宏源街 交匯處	住宅、商業、 車位	422	萬達茂商業街、 室外主題樂園、 電影樂園、 娛雪樂園、秀場、酒店	62	484	2013年4月	2022年6月	發展中	54%

附 錄 圖 件

序號	項目名稱	項目地址	銷售部分		持有部分				完工比率 (已竣工建築 面積/規劃 總建築面積)		
			物業類型	規劃 建築面積 萬平方米	物業類型	規劃 建築面積 萬平方米	開工時間	預計 竣工時間		開發狀態	
5	無錫萬達 文旅項目	江蘇省無錫市 濱湖區蠡湖大道 與具區路交叉 口西北側	住宅、商業、 公寓、車位	256	萬達茂、主題樂園、 歡樂海洋、秀場、酒店、 酒吧街	60	316	2014年2月	2020年9月	發展中	38%
6	青島萬達 文旅項目	山東省青島市 黃島區濱海大道 及山東省青島市 黃島區西海岸 新區同江路	住宅、商業、 公寓、車位	675	萬達茂、大劇院、 遊艇會所和碼頭、 國際醫院、國際學校、 影視產業園	136	811	2013年9月	2025年6月	發展中	36%
7	廣州萬達 文旅項目	廣東省廣州市 花都區平步大道 與曙光路交匯處	住宅、商業、 公寓、車位	283	萬達茂、主題樂園、 秀場、酒店、酒吧街	88	371	2014年10月	2021年7月	發展中	33%
8	成都萬達 文旅項目	四川省成都市 都江堰市鐵軍路 (外江大橋與 玉府路交叉口)	住宅、商業、 公寓、車位	350	娛雪樂園、溫泉水樂園、 室外主題樂園、秀場、 酒店、酒吧街	85	435	2015年6月	2025年3月	發展中	15%
9	重慶萬達 文旅項目	重慶市沙坪壩區 西桂路	住宅、商業、 公寓、車位	745	萬達茂、主題樂園、 秀場、酒店、酒吧街、 賽車中心(UCI自行車 場館、冰籃館、 游泳館、足球場)	105	850	2016年6月	2021年5月	發展中	0%

關 關 函 件

序號	項目名稱	項目地址	銷售部分		持有部分				完工比率 (已竣工建築 面積/規劃 總建築面積)		
			物業類型	規劃 建築面積 萬平方米	物業類型	規劃 建築面積 萬平方米	開工時間	預計 竣工時間		開發狀態	
10	桂林萬達 文旅項目	廣西壯族自治區 桂林市七星區 環城南一路與 驂鸞路交匯處 及廣西壯族 自治區桂林市 雁山區大埠 鄉雁山街	住宅、商業、 公寓、車位	198	旅遊小鎮、主題樂園、 海洋館、水樂園、客棧、 酒店	38	236	2016年6月	2023年12月	發展中	0%
11	濟南萬達 文旅項目	山東省濟南市 曆城區經十東路 與鳳鳴路交匯處	住宅、商業、 車位	440	海洋樂園、娛雪樂園、 水樂園、室外主題樂園、 商業街、冰籃館、酒店、 酒吧街	110	550	2017年5月	2023年5月	發展中	0%
12	昆明萬達 文旅項目	雲南省昆明市 西山區碧雞路 和草海隧道 交匯處西南方向	住宅、商業、 公寓、車位	210	旅遊小鎮、娛雪樂園、 海洋樂園、飛行影院、 國際醫院、酒店	34	244	2017年12月	2018年4月	發展中	0%
13	海口萬達 文旅項目	海南省海口市 美蘭區興洋大道 東	住宅、商業	353	旅遊小鎮、主題樂園、 室外水樂園、酒店	48	401	—	—	待建	0%
合計				5,006		934	5,940				

附註：以上目標項目的詳情以中國政府部門的最終審批為準。

合作事項的財務影響

根據合作事項，目標項目公司已成為本公司的附屬公司，其經營業績以及資產及負債已於本公司的綜合財務報表綜合入賬。說明合作事項對本集團資產及負債財務影響的經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄四。

根據本集團截至2017年12月31日止的年報，於2017年12月31日，本集團的總資產、總負債及淨資產分別約為人民幣6,231.0億元、人民幣5,624.6億元及人民幣606.4億元。根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表，經擴大集團的總資產將增加約人民幣138.9億元至約人民幣6,370.0億元、總負債將增加約人民幣106.7億元至約人民幣5,731.4億元、淨資產將增加約人民幣32.2億元至約人民幣638.6億元。

基於目標項目公司的以往業績及未來增長前景，董事認為合作事項將對經擴大集團的盈利產生積極影響。由於本集團就合作事項應付的代價已支付予賣方，董事認為合作事項將對現金流量產生暫時的負面影響，但不會對經擴大集團的資產負債比率產生重大影響。

有關合作事項完成後經擴大集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

合作事項的理由和裨益

賣方是知名的商業地產企業，品牌影響力卓越，在全國持有和運營大量商業地產和文化旅遊項目；並且，賣方擁有商業規劃研究院、酒店設計研究院、全國性的商業地產建設和管理團隊，形成了商業地產的完整產業鏈和核心競爭優勢。

此次本公司與賣方合作的目標項目區位優勢明顯，土地價格合理，並且超過84%為可銷售面積，未來將依託賣方在文化旅遊項目的豐富運營經驗、品牌優勢和本公司在銷售地產的優勢，雙方強強聯合，打造更具市場競爭力的高品質產品，提升項目整體價值，並為項目所在城市的經濟繁榮發展作出更大貢獻。

此次合作，以合理的成本為本公司補充大量優質土地儲備和物業資產，將為本公司未來持續健康發展提供巨大的支持。以上項目合作完成後，本公司未來也將繼續和賣方在其他項目上以及電影等領域進一步探討和加大合作力度。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為合作事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於合作事項的一項或多項適用比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故合作事項構成上市規則第十四章項下的本公司主要交易事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

由於本公司已根據上市規則第14.44條自本公司的控股股東融創國際(其持有本公司於有關書面批准日期的已發行股本約52.28%)取得合作事項的書面批准，故不會召開股東大會以批准合作事項。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於合作事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准合作事項，概無股東將須放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作事項的條款屬公平合理，且合作事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准合作事項，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准合作事項的決議案。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌
謹啟

2018年6月30日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2017年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表連同相關附註，於以下文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)刊登：

- 本公司於2016年4月18日刊登的截至2015年12月31日止年度的年報第71至154頁；
- 本公司於2017年4月18日刊登的截至2016年12月31日止年度的年報第98至196頁；及
- 本公司於2018年4月29日刊登的截至2017年12月31日止年度的年報第102至208頁。

上述本集團綜合財務報表均以引述形式載入本通函內，並組成本通函的一部分。本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的管理層討論及分析於本公司於相關期間已刊登的年報內披露。亦請參閱下述本公司相關年報鏈接：

- 本公司截至**2015年12月31日**止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0418/LTN20160418434_c.pdf

- 本公司截至**2016年12月31日**止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0418/LTN20170418617_c.pdf

- 本公司截至**2017年12月31日**止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0429/LTN20180429062_c.pdf

2. 債務聲明

(i) 借款及債務

於2018年4月30日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有尚未償還借款約人民幣2,108.6億元，其中人民幣1,787.4億元分別由經擴大集團的若干流動資產及非流動資產以及若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

本集團於2018年4月30日營業結束時的或然負債如下：

	人民幣億元
就經擴大集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	585.6
就經擴大集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	198.1

(ii) 一般資料

除上文披露者外以及除在一般業務過程中集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2018年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還及已授權或增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他同類債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保。

董事已確認自2018年4月30日起，經擴大集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自2017年12月31日(即本公司編製最近公佈的經審核財務報表的日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

4. 營運資金

在考慮本集團可動用財務資源(包括可動用的信貸融資及本集團內部產生的資金)及合作事項的現金流量影響後，董事認為，本集團有足夠的營運資金滿足本通函日期後至少12個月的需求。

5. 本集團的財務及經營前景

本集團將繼續實施區域深耕的策略，以進一步鞏固及擴大其於現有區域及城市的市場地位及影響。另一方面，本集團將繼續專注於高端物業的開發及管理，以及專注於為客戶建造高端精品物業。

經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄四，展示了合作事項對經擴大集團的資產及負債的財務影響。經擴大集團根據董事的判斷及假設所編製的備考財務資料僅供說明用途，且由於屬假設性質，該等備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於合作事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

以下為獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，僅為載入本通函而編製：

MOORE STEPHENS

Moore Stephens CPA Limited
801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong
T +852 2375 3180
F +852 2375 3828
www.moorestephens.com.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

就歷史財務資料致融創中國控股有限公司董事的會計師報告

吾等就第II-4至II-73頁所載的南昌萬達城投資有限公司、合肥萬達城投資有限公司、無錫萬達城投資有限公司、哈爾濱萬達城投資有限公司、廣州萬達文化旅遊城投資有限公司、桂林萬達城投資有限公司、海口萬達城投資有限公司、成都萬達城投資有限公司、重慶萬達城投資有限公司、濟南萬達城建設有限公司、西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司、昆明萬達城投資有限公司、青島萬達東方影都投資有限公司及青島萬達遊艇產業投資有限公司(「目標項目公司」)及彼等附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表，及於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-73頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就融創房地產集團有限公司(貴公司的全資附屬公司)建議收購目標項目公司91%股權而編製，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年六月三十日的通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實貴公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

本報告的歷史財務資料乃由 貴公司董事根據目標項目公司於有關期間的財務報表（「**相關財務報表**」）編製。目標項目公司管理層負責根據由香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製及公平呈列相關財務報表，以及對管理層釐定使得編製不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的相關財務報表成為可能而言屬必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「**投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告**」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況以及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製的目標集團於有關期間的合併財務表現及合併現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第 II-4 頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註 12，當中載有目標項目公司就有關期間派付股息的資料。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

陳敬強

執業證書號碼：P06057

香港

二零一八年六月三十日

目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告的組成部分。

目標集團於有關期間的合併財務報表(歷史財務資料的依據)已由大華馬施雲會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣呈列且所有數額約整至最接近千元(人民幣千元)，惟另有說明者除外。

合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	7	16,262,913	18,677,712	35,471,200
銷售成本		<u>(10,017,443)</u>	<u>(11,391,757)</u>	<u>(23,036,693)</u>
毛利		6,245,470	7,285,955	12,434,507
其他收入及收益	7	518,688	660,768	512,740
投資物業的公允價值增加淨額	14	319,489	24,910	370,912
銷售及分銷開支		(954,228)	(1,118,318)	(1,558,729)
行政開支		(311,324)	(547,324)	(1,038,495)
其他開支		(1,161,152)	(1,799,094)	(364,268)
財務成本	9	<u>(56,331)</u>	<u>(149,326)</u>	<u>(625,628)</u>
除稅前溢利	8	4,600,612	4,357,571	9,731,039
所得稅	11	<u>(2,312,934)</u>	<u>(2,305,961)</u>	<u>(4,567,725)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>2,287,678</u>	<u>2,051,610</u>	<u>5,163,314</u>

合併財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	14,976,641	27,306,962	33,432,506
投資物業	14	5,456,000	11,197,000	15,011,000
無形資產	15	5,227,331	6,765,608	8,318,286
遞延稅項資產	16	1,342,544	2,093,790	2,664,968
預付款項、按金及其他應收款項	19	352	30,000	—
		<u>27,002,868</u>	<u>47,393,360</u>	<u>59,426,760</u>
流動資產				
存貨	17	33,914,989	47,846,901	65,036,937
預付稅項	26	1,953,880	2,885,736	3,230,768
貿易應收款項及應收票據	18	12,328	136,656	99,467
預付款項、按金及其他應收款項	19	15,078,901	10,437,416	12,774,634
受限制現金	20	1,304,064	1,480,495	5,118,390
現金及現金等價物	20	8,365,893	15,901,040	7,073,246
		<u>60,630,055</u>	<u>78,688,244</u>	<u>93,333,442</u>

於十二月三十一日				
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	21	12,233,648	19,190,407	26,318,295
合同負債	22	29,696,238	45,214,120	40,686,615
其他應付款項及應計費用	23	1,982,349	5,615,833	12,852,326
計息銀行及其他借款	24	2,360,373	5,379,151	8,324,900
遞延收入	25	21,493	40,985	39,191
應付稅項	26	2,603,636	4,063,447	6,083,227
		<u>48,897,737</u>	<u>79,503,943</u>	<u>94,304,554</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>11,732,318</u>	<u>(815,699)</u>	<u>(971,112)</u>
總資產減流動負債		<u>38,735,186</u>	<u>46,577,661</u>	<u>58,455,648</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借款	24	19,602,795	24,655,753	21,276,750
遞延收入	25	1,396,472	2,018,561	2,175,649
遞延稅項負債	16	10,019	125,837	237,871
		<u>21,009,286</u>	<u>26,800,151</u>	<u>23,690,270</u>
資產淨值		<u><u>17,725,900</u></u>	<u><u>19,777,510</u></u>	<u><u>34,765,378</u></u>
資本及儲備				
實繳股本	27	19,000,000	20,100,000	32,500,000
(虧絀)／儲備	28	(1,274,100)	(322,490)	2,265,378
權益總額		<u><u>17,725,900</u></u>	<u><u>19,777,510</u></u>	<u><u>34,765,378</u></u>

合併權益變動表

	實繳股本	資本儲備	法定儲備	累計虧損／ 保留盈餘	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘	17,000,000	—	—	(3,561,778)	13,438,222
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	2,287,678	2,287,678
來自目標項目公司擁有人的					
注資(附註27)	2,000,000	—	—	—	2,000,000
提取法定儲備	—	—	227,036	(227,036)	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘	19,000,000	—	227,036	(1,501,136)	17,725,900
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	2,051,610	2,051,610
來自目標項目公司擁有人的					
注資(附註27)	1,100,000	—	—	—	1,100,000
提取法定儲備	—	—	364,323	(364,323)	—
已宣派股息(附註12)	—	—	—	(1,100,000)	(1,100,000)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	20,100,000	—	591,359	(913,849)	19,777,510
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	5,163,314	5,163,314
來自目標項目公司擁有人的					
注資(附註27)	12,400,000	—	—	—	12,400,000
出資	—	24,554	—	—	24,554
提取法定儲備	—	—	596,967	(596,967)	—
已宣派股息(附註12)	—	—	—	(2,600,000)	(2,600,000)
於二零一七年十二月三十一日的 結餘	<u>32,500,000</u>	<u>24,554</u>	<u>1,188,326</u>	<u>1,052,498</u>	<u>34,765,378</u>

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動現金流量				
除稅前溢利		4,600,612	4,357,571	9,731,039
就下列各項作出調整：				
財務成本	9	56,331	149,326	625,628
銀行利息收入	7	(119,891)	(191,811)	(254,396)
物業、廠房及設備折舊	8	136,460	366,411	838,777
貿易應收款項減值／(減值撥回)	8	190	1,346	(1,197)
其他應收款項減值／(減值撥回)	8	18,997	21,036	(50,947)
物業、廠房及設備減值	8	1,040,118	1,627,860	82,932
無形資產攤銷	8	14,194	57,191	97,299
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	8	6	16	316
衍生金融工具公允價值收益淨額	7	(27,639)	(40,842)	(77,688)
投資物業公允價值增加淨額	8	(319,489)	(24,910)	(370,912)
		<u>5,399,889</u>	<u>6,323,194</u>	<u>10,620,851</u>
存貨增加		(8,454,128)	(12,181,632)	(15,816,979)
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		10,468	(125,674)	38,386
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		(4,299,379)	4,590,801	(2,256,271)
衍生金融工具變動淨額		27,639	40,842	77,688
貿易應付款項及應付票據增加		7,209,341	6,956,759	7,127,888
合同負債增加／(減少)		7,260,179	15,517,882	(4,527,505)
其他應付款項及應計費用增加		403,657	660,002	3,735,186
遞延收入增加		284,127	641,581	155,294
		<u>7,841,793</u>	<u>22,423,755</u>	<u>(845,462)</u>
經營業務產生／(所用)現金 已付所得稅		<u>(1,005,745)</u>	<u>(2,413,435)</u>	<u>(3,352,119)</u>
		<u>6,836,048</u>	<u>20,010,320</u>	<u>(4,197,581)</u>
經營活動產生／(所用)現金淨額				

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資活動現金流量				
受限制現金增加		(271,462)	(176,431)	(3,637,895)
購買物業、廠房及設備		(11,030,446)	(14,325,438)	(7,039,851)
投資物業添置		(3,137,511)	(5,716,090)	(3,443,088)
無形資產添置		(1,870,140)	(1,595,468)	(1,649,977)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		5,476	830	16,836
已收利息		119,891	191,811	254,396
投資活動所用現金淨額		<u>(16,184,192)</u>	<u>(21,620,786)</u>	<u>(15,499,579)</u>
融資活動現金流量				
新增銀行及其他借款		10,235,490	19,386,700	23,576,000
償還銀行及其他借款		(3,931,102)	(11,314,964)	(24,009,254)
應付關聯公司款項增加		1,039,104	2,973,483	3,501,305
已付利息及銀行手續費		(1,447,982)	(1,899,606)	(1,998,685)
來自目標項目公司擁有人的出資	27	2,000,000	1,100,000	12,400,000
已付股息	12	—	(1,100,000)	(2,600,000)
融資活動所得現金淨額		<u>7,895,510</u>	<u>9,145,613</u>	<u>10,869,366</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		<u>(1,452,634)</u>	<u>7,535,147</u>	<u>(8,827,794)</u>
年初現金及現金等價物		9,818,527	8,365,893	15,901,040
年末現金及現金等價物	20	<u>8,365,893</u>	<u>15,901,040</u>	<u>7,073,246</u>

重大非現金交易

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的擁有人轉讓總額為人民幣24,554,000元的若干物業、廠房及設備予若干目標項目公司作為注資。

歷史財務資料附註

1. 公司及目標項目公司資料

目標項目公司為於中國註冊成立的有限責任公司，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的詳情如下：

英文名稱	中文名稱	註冊辦事處	註冊成立／ 成立日期	主營業務
Nanchang Wanda City Investment Co., Ltd (*)(##)	南昌萬達城投資有限公司	江西省南昌市紅穀灘新區中央商務區(紅谷灘萬達廣場)A區A1辦公樓701、801室	二零一三年 六月九日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營
Hefei Wanda City Investment Co., Ltd (*)(##)	合肥萬達城投資有限公司	合肥市濱湖新區煙墩路高速時代廣場C8寫字樓7、9樓	二零一三年 九月三十日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營
Wuxi Wanda City Investment Co., Ltd (*)(#)	無錫萬達城投資有限公司	無錫市濱湖區棟澤路9號	二零一四年 一月三日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營
Harbin Wanda City Investment Co., Ltd (*)(##)	哈爾濱萬達城投資有限公司	哈爾濱高新區科技創新城創新創業廣場科技一街301號3號樓G單元一至二層	二零一三年 四月十六日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營
Guangzhou Wanda Cultural Travel City Investment Co., Ltd. (*)(##)	廣州萬達文化旅遊城投資有限公司	廣州市花都區三東大道14號花城街綜合大樓307之一	二零一四年 八月十二日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營
Guilin Wanda City Investment Co., Ltd. (*)(##)	桂林萬達城投資有限公司	桂林市七星區桂磨路創意大廈5層	二零一四年 十一月二十五日	商場、主題公園及酒店的物業開發及運營

英文名稱	中文名稱	註冊辦事處	註冊成立／ 成立日期	主營業務
Haikou Wanda City Investment Co., Ltd. (*)	海口萬達城投資有限公司	海南省海口市美蘭區桂林洋大道33號	二零一七年五月五日	主題公園及酒店的物業開發及運營
Chengdu Wanda City Investment Co., Ltd. (*) (##)	成都萬達城投資有限公司	四川省成都市都江堰市玉堂鎮濱河路	二零一五年六月二十三日	主題公園及酒店的物業開發及運營
Chongqing Wanda City Investment Co., Ltd. (*)	重慶萬達城投資有限公司	重慶市沙坪壩區土主鎮土主中路199號附556號	二零一六年六月二十日	商場及主題公園的物業開發及運營
Jinan Wanda City Construction Co., Ltd. (*)	濟南萬達城建設有限公司	山東省濟南市曆城區經十路199號港溝街道辦事處院內西側103室	二零一七年四月十八日	主題公園及酒店的物業開發及運營
Xishuangbana International Travel Resort Development Co., Ltd. (*) (##)	西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	雲南省西雙版納州景洪工業園區萬景大道4號萬達國際度假區2-1期A1棟1-2層A1-01、02號	二零一零年十月二十日	主題公園及酒店的物業開發及運營
Kunming Wanda City Investment Co., Ltd. (*)	昆明萬達城投資有限公司	雲南省昆明市西山區前興路688號萬達昆明雙塔南塔九樓	二零一七年六月八日	主題公園及酒店的物業開發及運營
Qingdao Wanda Oriental Movie Metropolis Investment Co., Ltd. (*)	青島萬達東方影都投資有限公司	山東省青島市黃島區濱海大道青島萬達東方影都展示中心	二零一三年八月二十三日	商場及主題公園的物業開發及運營

英文名稱	中文名稱	註冊辦事處	註冊成立／		主營業務
			成立日期		
Qingdao Wanda Yacht Investment Co., Ltd. (*)	青島萬達遊艇產業投資有限公司	山東省青島市黃島區同江路1號維多利亞灣展示中心	二零一三年九月三日		商場及主題公園的物業開發及運營

目標項目公司的附屬公司為於中國註冊成立的有限責任公司，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的詳情如下：

英文名稱	中文名稱	註冊成立／	主營業務	於下列日期持有的股權		
				十二月三十一日		
		成立日期		二零一五年	二零一六年	二零一七年
Harbin Mingcheng Commercial Management Co., Ltd. (**) (##)	哈爾濱銘晟商業管理有限公司	二零一七年八月二十一日	提供旅遊服務及運營主題公園	不適用	不適用	100%
Harbin Wanda Property Management Co., Ltd. (#) (**)	哈爾濱萬達城物業管理有限公司	二零一三年五月十四日	物業管理	不適用	不適用	不適用
Guangzhou Huawan Education Investment Co., Ltd. (**) (##)	廣州華萬教育投資有限公司	二零一六年九月二十九日	提供教育諮詢服務及投資顧問服務	不適用	100%	100%

- (i) 於中國成立的目標項目公司及其附屬公司的英文名稱代表管理層對有關附屬公司中文名稱的盡力翻譯，因為並無登記英文名稱。
- (ii) #該公司於年內已註銷。
- (iii) *目標項目公司於截至二零一五年、二零一六年十二月三十一日止財政年度的法定財務報表由大華會計師事務所(特殊普通合伙)審計。
- (iv) **概無就該等公司編製自彼等各自註冊成立日期起的經審核財務報表，因為彼等自其各自註冊成立日期起並無參與任何重大業務交易且並無營業。
- (v) ##於截至二零一七年十二月三十一日止期間，該等公司股份已轉讓予融創房地產集團有限公司。

2. 編製基準及會計政策

2.1 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已根據附註4載列的符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

目標項目公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年十二月三十一日止年度(「有關期間」)受 Dalian Wanda Group Holdings Limited 共同控制，惟根據融創房地產有限公司與大連萬達商業地產股份有限公司訂立的日期為二零一七年七月十九日的協議載列轉讓目標項目公司的股權以供 貴公司收購目標項目公司的時間表而於二零一七年十二月三十一日前轉讓至 貴公司新成立附屬公司的公司除外。

有關期間的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團的業績、權益變動及現金流量，猶如彼等於整個有關期間構成單一匯報實體。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日以及二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表包括目標項目公司的資產及負債，猶如彼等於該等日期構成單一匯報實體。

由目標集團組成的公司間的所有重大集團內公司間交易及結餘均已於合併時對銷。

應注意的是，會計估計及假設已用於編製歷史財務資料。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最充分了解及最佳判斷，但實際業績可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對於歷史財務資料具有重大影響的領域載列於「重大會計判斷及估計」附註5。

3. 新訂及經修訂的香港財務報告準則

有關期間內生效的新訂及經修訂香港財務報告準則已被目標集團於該等準則各自生效日期採納。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團的業績及財務狀況並無重大影響。

目標集團選擇提早採納下列準則：

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

採納香港財務報告準則第15號對目標集團的業績及財務狀況並無重大影響，惟因而須披露更多資料。

目標集團尚未於該等合併財務報表應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	股份支付交易的分類與計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	多項香港財務報告準則修訂本 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

* 於二零一六年一月六日，於國際會計準則理事會進行相應修訂後，香港會計師公會頒佈「香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本生效日期」。該更新遞延／去掉香港會計師公會於二零一四年十月七日頒佈的「投資者或其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」修訂本的生效日期。繼續允許提早應用該等修訂本。

預期將適用於目標集團的有關該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段匯集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。目標集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於有關期間，目標集團已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行高級別評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎目標集團日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納香港財務報告準則第9號的預期影響概要如下：

i) **分類及計量**

目標集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。

ii) **減值**

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益的項目以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。目標集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。目標集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租約、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號經營租約—優惠及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號評估涉及租約法律形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租約的原則，並要求承租人就大多數租約確認資產及負債。該準則包括就兩類租約給予承租人確認豁免—低價值資產租約及短期租約。於租約開始日期，承租人將確認於租期內作出租金付款為負債(即租金負債)及反映於租期內可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號有關投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租金負債將於

其後增加，以反映租金負債的利息及租金付款的減少。承租人將須個別確認租金負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生(例如租約年期變更或因用於釐定租金付款的一項指數或比率變更而引致未來租金付款變更)時重新計量租金負債。承租人一般將租金負債的重新計量金額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租約進行分類，並將的分為經營租約及融資租約。目標集團預期將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，並正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

4. 重大會計政策概要

公允價值計量

目標集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生經濟效益的能力。

目標集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公允價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公允價值架構中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對公允價值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法

第三級 — 根據對公允價值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，目標集團於各報告期末根據對於公允價值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測(不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產、持作出售的完工物業、發展中物業及投資物業)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公允價值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標集團的關聯方：

- a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員
 - i. 對目標集團有控制權或共同控制權；
 - ii. 對目標集團有重大影響力；或
 - iii. 為目標集團或其母公司的重要管理層成員；

- b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：
- i. 該實體與目標集團屬於同一集團的成員；
 - ii. 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
 - iii. 該實體與目標集團屬於同一第三方的合營公司；
 - iv. 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
 - v. 該實體為就目標集團或任何屬於目標集團關聯方的實體的僱員而設立的退休後福利計劃；
 - vi. 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
 - vii. 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
 - viii. 該實體、或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則目標集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，估計剩餘價值及可使用年期如下：

	可使用年期	剩餘價值
樓宇	35-40年	5%
汽車	5年	5%
機器及電子設備	5-10年	5%
租賃物業裝修	10年及租期之較短者	—
其他	5年	5%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各報告期末會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的有關期間在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指進展中的裝修工程，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本主要包括建設期內的直接建設成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

無形資產

單獨購置的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期可分為確定或不確定。有確定使用年期的其他無形資產其後按可使用經濟年限攤銷，當有跡象表明其他無形資產出現減值時評估減值。有確定使用年期的無形資產的攤銷期限和攤銷方法須於各報告期末進行檢討。

無形資產按10年基準以直線法攤銷，且不具有剩餘價值。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)的土地及樓宇權益，包括有關符合投資物業定義的物業的經營租賃下的租賃權益。此類物業初始以成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業乃以反映報告期末當時的市場情況按公平值列賬。

未來用作投資物業的在建或發展中物業分類為在建投資物業。該等在建物業初始按成本(包括交易成本)計量，並於初始確認後，在公平值能予可靠釐定的每個報告日按公平值列賬。倘公平值未能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公平值可可靠釐定之時或建築已告完成為止。

因公平值變動產生的投資物業盈虧，乃計入所產生有關期間的損益內。

報廢或出售投資物業的任何盈虧，乃於報廢或出售有關期間的損益內予以確認。

若由投資物業轉撥至自用物業或存貨，用作其後會計的被視為物業成本為其於改變用途日期的公平值。倘由目標集團佔用的自用物業變為投資物業，則目標集團根據「物業、廠房及設備及折舊」所述政策將該物業入賬，直至用途改變日期為止，而該物業於該日的賬面值與公平值之間任何差額則根據上文「物業、廠房及設備及折舊」所述政策當作重估項目入賬。若由存貨轉為投資物業，該日物業賬面值與公平值的任何差額於損益表內確認。

租賃資產

倘目標集團把一項安排(包括一項或一連串交易)釐定為於協定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租賃。有關釐定乃按安排的實質作出評估，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

租賃予目標集團資產的分類

對於目標集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部份風險和回報轉移至目標集團，有關資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部份風險和回報轉移至目標項目公司，則分類為經營租賃。下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準作投資物業分類。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指目標集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

經營租賃開支

目標集團根據經營租賃使用資產時，按照租約所支付的款項於租賃期所轄會計期間按等額分期計入損益中，若另一方法更能反映該租賃資產所產生的效益模式則除外。租賃獎勵在損益中被確認為淨租賃支付款項的組成部份。或然租金於產生會計期內計入損益中。

購入根據經營租賃持有土地的成本乃於租賃期間按以直線法攤銷，惟物業被分類為投資物業或持作開發銷售用途則除外。

金融資產

初始確認及計量

於初始確認時，金融資產分類為貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適用)。金融資產進行初始確認時以公平值加歸屬於收購金融資產的交易成本計量(按公平值透過損益入賬的金融資產除外)。

所有常規方式買賣的金融資產概於交易日(即目標集團承諾買賣該資產之日)予以確認。常規方式買賣乃指遵循一般法規或市場慣例在約定時間內交付資產的金融資產買賣。

期後計量

金融資產的期後計量取決於如下分類：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。

計算攤銷成本乃計及收購時的任何折讓或溢價，並包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷計入損益內的其他收入及收益。貸款及應收款項減值產生的虧損分別於損益的其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的其中部分或一組類似金融資產的其中部分)主要在下列情況下終止確認(即從目標集團合併財務狀況表中刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流量支付予第三方的責任；及(a)目標集團已轉讓資產的絕大部分風險及報酬，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，惟已轉讓資產的控制權。

倘目標集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該項資產的擁有權風險及報酬以及保留的程度。倘目標項目公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及報酬，亦無轉讓資產的控制權，則目標集團在繼續參與的情況下確認獲轉讓的資產。在該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團已保留權利及義務的基準計量。

以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及的資產按資產原有賬面值與目標集團應須償還的最高代價金額兩者的較低者計算。

金融資產減值

於各報告期末，目標集團評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後發生一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成影響，而該影響能可靠地估計，則出現減值。減值跡象可包括一名債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

(a) 按攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在減值。倘目標集團釐定個別評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入賬的資產，不會納入合併減值評估之內。

已識別的任何減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值之間的差額計量。估計未來現金流量的現值乃按金融資產初始實際利率(即初始確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會透過使用撥備賬目減少，而其虧損於損益確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用於貼現未來現金流量的利率累計。倘日後收回的機會極低，且所有抵押品已變現或轉讓予目標集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於期後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事件而增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回計入損益內的其他開支。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債分類為貸款及借款。

所有金融負債初步按公允價值加直接應佔交易成本確認。

目標集團的金融負債包括應付貿易應付款項及應付票據及其他應付款項及應計費用及計息貸款及借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

貸款及借款

於首次確認後，計息貸款及借款隨後以實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按公允價值計量；任何直接應佔交易成本於產生時於損益表確認。初步確認後，衍生工具按公允價值計量，而其變動一般於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有限現行可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

存貨

存貨(不包括發展中物業及持作出售的竣工物業)按成本與可變現淨值兩者間的較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，在製品及製成品的成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的間接費用。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售產生的估計成本。

發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在發展期間直接應佔的其他成本。發展中物業的可變現淨值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日期至竣工日期間將產生的建設成本、專業費用、利息以及合理利潤後釐定。

發展中物業分類為流動資產，惟若有關物業發展項目的建築期預計於正常營運週期後才完結則除外。於竣工後，該等物業轉撥至持作出售的竣工物業。

持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總值分配釐定。可變現淨值乃參照日常業務過程中銷售物業所得的銷售收益減適用可變銷售開支釐定，或根據管理層參考當前市況按個別物業作出的估計釐定。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成目標集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產。

撥備

倘因過往事件產生目前義務(法定或推定)及將來可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，條件為該債務金額須能可靠估計。倘折現的影響重大，則就撥備確認的金額是償還債務預期所需未來支出於有報告期末的現值。折現現值隨時間而產生的增幅於損益記入融資成本。

僱員福利

(a) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。截至報告期末止因僱員提供服務而產生的估計年假責任須計提撥備。僱員應享病假及產假權利，僅於休假時方予確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，目標集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，目標集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，目標集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與目標集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

(c) 辭退福利

辭退福利在目標集團於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取該等福利時支付。目標集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當目標集團不再能夠撤回該等福利要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵僱員自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的僱員數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。當期及過往期間的即期稅項資產及負債乃經考慮目標集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因商譽或在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務機關有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公允價值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公允價值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表。

收入確認

出售物業所得收入在物業控制權轉移至客戶時確認。有關資產可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同條款及合同適用的法律而定。如目標集團的履約並無產生一項可供目標集團作其他用途的資產，且目標集團具有就至今已完成履約的部分獲付款的可強制執行權利，資產控制權於一段時間內轉移。倘未能符合該等標準，資產的控制權將在某一時間點轉移，而目標集團的收益在客戶取得資產控制權的時點予以確認。

至於物業控制權於某時點轉移的物業發展及銷售合同，在客戶實物佔有已落成物業或取得其法定所有權以及目標集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認收入。

收入按合同下已收或應收交易金額計量。

物業買方的累計付款超逾累計收入的差額在損益中確認者(如有)會確認為合同負債。在貴集團履行其履約責任後，合同負債確認為收入。

至於客戶付款時間與已承諾物業轉移時間相距一年以上的合同，已承諾代價金額須就重要融資成分的影響作出調整。

來自租賃目標集團物業的租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理費收入於提供相關服務時確認。

酒店營運收入(包括客房租金收入及就其他配套服務的服務費用)於提供服務時確認。

來自主題公園運營的服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內或較短期間(如適用)將估計未來現金收益貼現至金融資產賬面淨值的利率以實際利率法按應計基準確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本均撥充為有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時,該等借貸成本不再撥充資本。特定借款用於合資格資產的開支前作為暫時投資所賺取的投資收入從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

分部報告

經營分部乃按向主要經營決策者作內部報告的相同方式呈列。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現,確定為Dalian Wanda Group Holdings Limited於有關期間作出策略性決策的董事。

外幣

該等歷史財務資料以目標項目公司的功能貨幣人民幣列示。目標集團各下屬實體可自行決定其功能貨幣,在財務報表中使用該幣種為單位表示。目標集團下屬實體的外幣交易採用交易日期的現行匯率進行初步確認。以外幣計值的貨幣資產及負債採用各報告期末匯率將外幣金額換算為功能貨幣金額。結算或換算貨幣性項目產生的換算差額於損益表確認。

結算或換算貨幣性項目產生的換算差額於損益確認。該等差額計入其他全面收益,直至淨投資被處置時,該累計差額才被重新分類至損益。該等貨幣性項目的匯兌差額應佔稅項費用及抵免亦計入其他全面收益。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目採用初步交易日期的匯率換算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目採用公允價值計量日期的匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目所產生的損益與確認該項目公允價值變動損益的處理方法一致(即於其他全面收益或損益確認公允價值損益的項目的換算差額,亦分別於其他全面收益或損益確認)。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事建議派付的末期股息乃於財務狀況表權益分部內分類為保留盈利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。

5. 重大會計判斷及估計

編製目標集團的歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

(a) 判斷

在應用目標集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表所確認的金額具有重大影響的判斷，涉及估計者除外：

(i) 經營租賃承擔－目標項目公司作為出租人

目標集團就投資物業組合訂立了商業物業租賃。目標項目公司認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，目標項目公司保留了該等根據經營租約出租的物業所有權上的所有重大風險及報酬。

(ii) 投資物業及自用物業的分類

目標集團對投資物業的劃分制定了判斷標準。投資物業是指為賺取租金或資本增值。因此，目標集團將是否可以獨立於目標集團持有的其他資產產生較大現金流作為判斷標準。若干物業部分用於賺取租金或資本增值，另一部分用於生產或提供商品或服務或用於行政用途。如果該等部分可單獨出售，則目標集團將對各部分單獨核算。如果無法單獨出售，當且僅當該物業僅小部分用於生產或提供商品或服務或用於行政用途時，目標項目公司將視其為投資物業。對於獨立的物業來說，如果其配套設施影響很大，則該物業無法確認為投資物業。

(iii) 投資物業及持作出售物業的分類

目標集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。管理層根據發展中物業是否分類為持作出售物業或投資物業的決定作出判斷。目標集團會在相關物業發展初期考慮持有物業的目的。於建設期內，倘物業擬於建設竣工後出售，物業將納入流動資產入賬列為發展中物業，而倘擬持有物業以賺取租金及／或資本增值，則物業將納入非流動資產入賬列為在建投資物業。

(iv) 投資物業的遞延稅項

就採用公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項而言，董事已檢討目標集團的投資物業組合，並判定目標集團的投資物業乃以業務模式（其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）持有。因此，於釐定目標項目公司投資物業的遞延稅項時，董事確認採用公允價值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設被推翻。目標集團已就投資物業的公允價值變動確認遞延稅項。

(v) 釐定資產相關政府補助

目標集團獲得政府補助以進行其項目發展或作為其營運的財務資助。管理層就釐定政府補助是否與資產或收入有關作出判斷。目標集團考慮獲得政府補助的基本條件。倘政府補助的基本條件是目標集團購買、建設或購買長期資產，所得補助入賬列為資產相關政府補助，否則所得補助入賬列為收入相關政府補助。

(vi) 確認收入

在採納香港財務報告準則第15號時，當評估來自出售持作出售物業的收入應按一段時間或於買方取得落成物業控制權的時點確認時，須作出重大判斷以評估就至今已完成履約的部分獲取付款的權利是否可強制執行。

(b) 估計不確定性

以下為於報告期末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致下一會計期間資產及負債賬面值重大調整：

(i) 投資物業的公允價值

目標集團的投資物業按公允價值計量，並根據獨立專業估值師的評估市場價值重估價值。已竣工投資物業的公允價值乃經考慮現有租約將獲得的資本化收入及物業歸復潛能(倘適用)，參考相同地點及狀況的類似物業成交價格的市場證據後達致。發展中投資物業的公允價值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日期至竣工日期間產生的建設成本、專業費用、利息以及合理利潤後釐定。釐定已竣工投資物業的公允價值要求目標集團估計物業歸復潛能，而發展中投資物業，則須於估值中估計將產生的成本及未來利潤。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，投資物業的賬面值分別為人民幣5,456,000,000元、人民幣11,197,000,000元及人民幣15,011,000,000元。有關進一步詳情，包括公允價值計量的關鍵假設，載於附註14。

(ii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

目標集團須在中國內地繳納企業所得稅。由於若干企業所得稅相關事項尚未得到當地稅務局確認，需要依據現行稅法、法規及相其他關政策的估計及判斷來決定應交企業所得稅撥備。倘該等事項的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，則有關差額將會影響實現差額期間的企業所得稅開支及企業所得稅撥備。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國內地的土地增值稅是就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

於計算土地增值稅時，目標集團需估計可扣減開支，並根據相關適用稅務法律及法規按個別物業基準的相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不

確定性，實際結果可能高於或低於報告期末的估計結果。倘該等事項的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，則有關差額將會影響實現差額期間的土地增值稅開支及土地增值稅撥備。

(iv) 遞延稅項資產

在很可能日後有足夠的應課稅溢利用以彌補可抵扣暫時差額及未動用稅務虧損的限度內，應就所有可抵扣暫時差額及未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應課稅溢利的時間及金額，結合納稅籌劃戰略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。

(v) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值乃按貿易及其他應收款項的可收回程度評估作出。管理層於識辨貿易及其他應收款項減值時需作出判斷及估計。若實際情況或對未來預測有別於原有估計，則有關差額將對估計改變期間的應收賬款賬面值及應收賬款減值虧損／減值撥回構成影響。

(vi) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

基於類似性質及功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的歷史經驗，目標集團管理層對物業、廠房及設備的可使用年期及相關折舊進行評估。此評估可能因技術革新及競爭對手的舉動而顯著改變。當可使用年期少於先前估計或將須撇銷或撇減已棄置技術過時資產時，管理層將相應增加折舊費用。

倘發生導致物業、廠房及設備項目的賬面值可能無法根據附註4所披露會計政策收回的事項或變化，需對物業、廠房及設備項目的賬面值作減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額為公允價值減去出售成本及使用價值中的較高者，其中涉及會計估計應用。

(vii) 發展中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

可變現淨值乃參照日常業務過程中銷售物業所得的銷售收益減適用可變銷售開支釐定，或根據管理層參考當前市況按個別物業作出的估計釐定。發展中物業的可變現淨值乃

按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日期至竣工日期間將產生的建設成本、專業費用、利息以及合理利潤後釐定。

6. 分部資料

就管理而言，目標集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報經營分部：

- (a) 開發、租賃及管理目標集團持作長期投資的商業物業；
- (b) 開發及銷售物業，主要包括商業及住宅物業；
- (c) 開發及經營酒店；及
- (d) 「其他」分部主要包括研究、主題公園運營及其他服務

管理層個別監察目標集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利(用於計量經調整除稅前溢利)評估。經調整除稅前溢利的計量與目標集團除稅前溢利所採用的計量方法一致，惟融資成本不計算在內。

分部間銷售及轉讓按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	投資物業				總計 人民幣千元
	租賃及管理 人民幣千元	物業銷售 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入：					
對外銷售及總收入					
— 於某時點確認	—	16,225,013	—	—	16,225,013
— 於一段時間內確認	6,598	—	30,645	657	37,900
	6,598	16,225,013	30,645	657	16,262,913
銷貨成本	—	(9,946,493)	(21,188)	(49,762)	(10,017,443)
其他收入及收益	—	398,797	—	—	398,797
投資物業公允價值增加淨額	319,489	—	—	—	319,489
銷售及分銷開支	(761)	(945,470)	(7,997)	—	(954,228)
行政開支	(302)	(266,714)	(44,308)	—	(311,324)
其他開支	(21)	(120,268)	(58)	(1,040,805)	(1,161,152)
分部業績	325,003	5,344,865	(42,906)	(1,089,910)	4,537,052
對賬：					
利息收入					119,891
融資成本					(56,331)
除稅前溢利					<u>4,600,612</u>
其他分部資料					
於損益內確認的減值虧損	21	19,108	58	1,040,118	1,059,305
折舊及攤銷	—	55,484	19,174	75,996	150,654
資本支出*	3,137,511	152,904	5,073,802	7,673,880	16,038,097

* 資本支出包括物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃付款及無形資產的添置。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	投資物業				總計 人民幣千元
	租賃及管理 人民幣千元	物業銷售 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入：					
對外銷售及總收入					
— 於某時點確認	—	18,260,166	—	—	18,260,166
— 於一段時間內確認	30,246	—	271,920	115,380	417,546
	30,246	18,260,166	271,920	115,380	18,677,712
銷貨成本	—	(10,916,372)	(277,827)	(197,558)	(11,391,757)
其他收入及收益	506	467,913	133	405	468,957
投資物業公允價值增加淨額	24,910	—	—	—	24,910
銷售及分銷開支	(39,721)	(1,055,270)	(23,327)	—	(1,118,318)
行政開支	(2,271)	(411,670)	(133,383)	—	(547,324)
其他開支	(1,288)	(122,870)	(24,954)	(1,649,982)	(1,799,094)
分部業績	12,382	6,221,897	(187,438)	(1,731,755)	4,315,086
對賬：					
利息收入					191,811
融資成本					(149,326)
除稅前溢利					<u>4,357,571</u>
其他分部資料					
於損益內確認的減值虧損	1,197	20,824	2,066	1,626,155	1,650,242
折舊及攤銷	—	57,362	130,403	235,837	423,602
資本支出*	5,716,090	110,482	4,716,759	11,093,665	21,636,996

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	投資物業				總計 人民幣千元
	租賃及管理 人民幣千元	物業銷售 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入：					
對外銷售及總收入					
— 於某時點確認	—	33,922,172	—	—	33,922,172
— 於一段時間內確認	269,698	—	607,319	672,011	1,549,028
	269,698	33,922,172	607,319	672,011	35,471,200
銷貨成本	—	(21,818,791)	(316,414)	(901,488)	(23,036,693)
其他收入及收益	261	253,366	—	4,717	258,344
投資物業公允價值增加淨額	370,912	—	—	—	370,912
銷售及分銷開支	(55,894)	(1,359,536)	(79,925)	(63,374)	(1,558,729)
行政開支	—	(686,913)	(185,882)	(165,700)	(1,038,495)
其他開支	(288)	(279,676)	(170)	(84,134)	(364,268)
分部業績	584,689	10,030,622	24,928	(537,968)	10,102,271
對賬：					
利息收入					254,396
融資成本					(625,628)
除稅前溢利					9,731,039
其他分部資料					
於損益內確認的					
(減值撥回)／減值虧損	40	(46,602)	(46)	77,396	30,788
折舊及攤銷	—	68,141	216,088	651,847	936,076
資本支出*	3,443,088	173,464	4,301,113	4,239,805	12,157,470

分部資產及負債

由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析，故並無呈列該等分析。

地理資料

目標集團全部收入均來源於中國內地客戶，目標集團全部非流動資產處於中國內地。因此，並無呈列按地理區域劃分的分部資料。

主要客戶資料

於各有關期間內，並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過目標集團收入的10%或以上。

7. 收入和其他收入及收益

收入代表來自物業租賃、物業管理及相關服務、物業銷售和酒店營運於有關期間內所賺取的收入，該收入是扣除營業稅和其他銷售相關稅項及折扣之後的淨額。

對收入和其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業租賃及管理	6,598	30,246	269,698
物業銷售	16,225,013	18,260,166	33,922,172
酒店營運	30,645	271,920	607,319
其他	657	115,380	672,011
	<u>16,262,913</u>	<u>18,677,712</u>	<u>35,471,200</u>
其他收入			
銀行利息收入	119,891	191,811	254,396
政府補助	357,473	413,892	134,437
其他	13,685	14,223	46,219
	<u>491,049</u>	<u>619,926</u>	<u>435,052</u>
收益			
衍生金融工具產生的公允價值收益	27,639	40,842	77,688
	<u>518,688</u>	<u>660,768</u>	<u>512,740</u>

8. 除稅前溢利

目標集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	9,946,493	10,916,372	21,818,791
捐款	100,300	125,221	324,000
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	16	316
廣告及推廣	607,115	675,540	795,442
折舊	136,460	366,411	838,777
無形資產攤銷	14,194	57,191	97,299
土地房屋經營租賃最低租賃付款額	72,017	41,570	56,441
計入其他開支：			
物業、廠房及設備減值	1,040,118	1,627,860	82,932
貿易應收款項減值／(減值撥回)	190	1,346	(1,197)
其他應收款項減值／(減值撥回)	18,997	21,036	(50,947)
	<u>326,600</u>	<u>545,088</u>	<u>649,256</u>
員工福利支出(不包括董事薪酬)：			
工資、薪金及獎金	275,842	461,684	568,290
養老金計劃供款	32,556	67,848	65,115
員工福利及其他費用	18,202	15,556	15,851
	<u>326,600</u>	<u>545,088</u>	<u>649,256</u>
投資物業公允價值增加淨額	(319,489)	(24,910)	(370,912)
外匯損失／(收益)淨額	686	(405)	128
投資物業租賃有關的直接經營開支	222	1,079	1,495
	<u>222</u>	<u>1,079</u>	<u>1,495</u>

9. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	1,433,442	1,878,666	1,989,288
減：資本化利息*	(1,391,651)	(1,750,280)	(1,373,057)
	41,791	128,386	616,231
加：其他融資開支	14,540	20,940	9,397
	<u>56,331</u>	<u>149,326</u>	<u>625,628</u>

* 有關期間的借貸成本按年利率4.04%至8.40%資本化。

10. 董事及五位最高薪酬員工

(a) 董事薪酬

於有關期間，目標項目公司董事概無獲支付任何袍金、薪金、津貼及其他福利、酌情花紅以及養老金計劃供款。

於有關期間，目標項目公司董事概無獲支付任何薪酬，以吸引彼等加盟或於加盟目標項目公司時獲支付或作為離職補償。此外，概無目標項目公司董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。

(b) 五位最高薪酬員工

於有關期間，概無目標項目公司董事屬五位最高薪酬員工。五名非董事最高薪酬員工於有關期間的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	12,455	14,348	19,446
養老金計劃供款	—	—	—
	<u>12,455</u>	<u>14,348</u>	<u>19,446</u>

11. 所得稅

目標集團於中國內地的中國內地企業所得稅撥備已按應課稅溢利以及適用稅率25%計提。

銷售物業所得款項減去包括土地成本、借款費用和其他物業開發費用等的可扣減費用為土地增值額，按30%至60%的累進稅率徵收土地增值稅。目標集團已根據相關中國內地稅務法律及法規預估並計提土地增值稅稅額。土地增值稅稅額最終將由地方稅務局審核並批准。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當期所得稅			
中國內地企業所得稅	1,187,062	1,324,599	2,369,244
中國內地土地增值稅	1,545,808	1,623,173	2,657,625
過往年度的調整對 當期稅額的影響	(549)	(6,383)	—
	<u>2,732,321</u>	<u>2,941,389</u>	<u>5,026,869</u>
遞延所得稅(附註16)	(419,387)	(635,428)	(459,144)
	<u><u>2,312,934</u></u>	<u><u>2,305,961</u></u>	<u><u>4,567,725</u></u>

除稅前溢利與所得稅開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>4,600,612</u>	<u>4,357,571</u>	<u>9,731,039</u>
按法定稅率計算企業所得稅	1,150,153	1,089,393	2,432,760
過往年度的調整對當期稅額的影響	(549)	(6,383)	—
未確認稅項虧損的稅務影響	—	—	69,123
不可扣稅開支的稅務影響	3,974	5,571	29,033
未確認暫時差額的稅務影響	—	—	43,590
土地增值稅	1,545,808	1,623,173	2,657,625
土地增值稅的企業所得稅影響	<u>(386,452)</u>	<u>(405,793)</u>	<u>(664,406)</u>
	<u>2,312,934</u>	<u>2,305,961</u>	<u>4,567,725</u>

12. 股息

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
南昌萬達城投資有限公司	—	400,000	600,000
合肥萬達城投資有限公司	—	700,000	2,000,000
	<u>—</u>	<u>1,100,000</u>	<u>2,600,000</u>

上述股息的撥付經南昌萬達城投資有限公司及合肥萬達城投資有限公司的直接控股公司大連萬達商業地產股份有限公司批准。截至二零一六年十二月三十一日止年度的股息經大連萬達商業地產股份有限公司於二零一六年五月五日批准並於二零一六年五月五日分派。截至二零一七年十二月三十一日止年度的股息經大連萬達商業地產股份有限公司於二零一七年四月二十五日批准並於二零一七年四月二十五日分派。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	機器 及電子 設備	汽車	租賃 裝修	其他	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一五年十二月三十一日							
於二零一五年一月一日：							
成本	686,204	26,129	26,490	211,567	11,510	6,398,337	7,360,237
累計折舊	(15,486)	(5,338)	(5,561)	(53,221)	(1,884)	—	(81,490)
累計減值虧損	—	—	—	—	—	(2,150,492)	(2,150,492)
賬面淨值	670,718	20,791	20,929	158,346	9,626	4,247,845	5,128,255
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊							
添置	—	361,009	8,953	25,012	23,350	10,612,122	11,030,446
出售	—	(105)	—	(5,377)	—	—	(5,482)
年內撥備的折舊	(73,942)	(13,718)	(5,577)	(39,803)	(3,420)	—	(136,460)
年內撥備的減值	(1,029,794)	—	—	—	—	(10,324)	(1,040,118)
完成後轉撥	4,888,489	—	—	—	—	(4,888,489)	—
於二零一五年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	4,455,471	367,977	24,305	138,178	29,556	9,961,154	14,976,641
於二零一五年十二月三十一日：							
成本	5,837,161	387,012	35,443	225,458	34,860	11,859,502	18,379,436
累計折舊	(89,428)	(19,035)	(11,138)	(87,280)	(5,304)	—	(212,185)
累計減值虧損	(1,292,262)	—	—	—	—	(1,898,348)	(3,190,610)
賬面淨值	4,455,471	367,977	24,305	138,178	29,556	9,961,154	14,976,641

	樓宇	機器 及電子 設備	汽車	租賃 裝修	其他	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一六年十二月三十一日							
於二零一六年一月一日：							
成本	5,837,161	387,012	35,443	225,458	34,860	11,859,502	18,379,436
累計折舊	(89,428)	(19,035)	(11,138)	(87,280)	(5,304)	—	(212,185)
累計減值虧損	(1,292,262)	—	—	—	—	(1,898,348)	(3,190,610)
賬面淨值	<u>4,455,471</u>	<u>367,977</u>	<u>24,305</u>	<u>138,178</u>	<u>29,556</u>	<u>9,961,154</u>	<u>14,976,641</u>
於二零一六年一月一日，扣除							
累計折舊	4,455,471	367,977	24,305	138,178	29,556	9,961,154	14,976,641
添置	—	1,449,183	10,764	12,524	68,815	12,784,152	14,325,438
出售	—	(96)	—	—	(750)	—	(846)
年內撥備的折舊	(203,941)	(99,955)	(7,540)	(40,993)	(13,982)	—	(366,411)
年內撥備的減值	(105,348)	(23,140)	—	—	(108)	(1,499,264)	(1,627,860)
完成後轉撥	8,282,520	—	—	—	—	(8,282,520)	—
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>12,428,702</u>	<u>1,693,969</u>	<u>27,529</u>	<u>109,709</u>	<u>83,531</u>	<u>12,963,522</u>	<u>27,306,962</u>
於二零一六年十二月三十一日：							
成本	14,822,114	1,836,087	46,207	237,982	102,916	15,658,701	32,704,007
累計折舊及減值	(293,369)	(118,978)	(18,678)	(128,273)	(19,277)	—	(578,575)
累計減值虧損	(2,100,043)	(23,140)	—	—	(108)	(2,695,179)	(4,818,470)
賬面淨值	<u>12,428,702</u>	<u>1,693,969</u>	<u>27,529</u>	<u>109,709</u>	<u>83,531</u>	<u>12,963,522</u>	<u>27,306,962</u>

	樓宇	機器 及電子 設備	汽車	租賃 裝修	其他	在建 工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日							
於二零一七年一月一日：							
成本	14,822,114	1,836,087	46,207	237,982	102,916	15,658,701	32,704,007
累計折舊及減值	(293,369)	(118,978)	(18,678)	(128,273)	(19,277)	—	(578,575)
累計減值虧損	(2,100,043)	(23,140)	—	—	(108)	(2,695,179)	(4,818,470)
賬面淨值	<u>12,428,702</u>	<u>1,693,969</u>	<u>27,529</u>	<u>109,709</u>	<u>83,531</u>	<u>12,963,522</u>	<u>27,306,962</u>
於二零一七年一月一日，扣除							
累計折舊及減值	12,428,702	1,693,969	27,529	109,709	83,531	12,963,522	27,306,962
添置	—	338,686	19,434	3,122	47,256	6,655,907	7,064,405
出售	—	(8,514)	—	(6,564)	(2,074)	—	(17,152)
年內撥備的折舊	(595,468)	(171,916)	(14,185)	(31,757)	(25,451)	—	(838,777)
累計減值虧損	(59,967)	—	—	—	—	(22,965)	(82,932)
完成後轉撥	<u>8,508,846</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8,508,846)</u>	<u>—</u>
於二零一七年十二月三十一日，扣除							
累計折舊及減值	<u>20,282,113</u>	<u>1,852,225</u>	<u>32,778</u>	<u>74,510</u>	<u>103,262</u>	<u>11,087,618</u>	<u>33,432,506</u>
於二零一七年十二月三十一日：							
成本	23,473,242	2,166,004	65,641	234,540	147,776	13,663,481	39,750,684
累計折舊及減值	(888,838)	(290,639)	(32,863)	(160,030)	(44,406)	—	(1,416,776)
累計減值虧損	(2,302,291)	(23,140)	—	—	(108)	(2,575,863)	(4,901,402)
賬面淨值	<u>20,282,113</u>	<u>1,852,225</u>	<u>32,778</u>	<u>74,510</u>	<u>103,262</u>	<u>11,087,618</u>	<u>33,432,506</u>

於相關期間，目標集團於其主題公園運營錄得持續虧損，因此，目標集團會評估其主題公園建築物(包括在建工程)的可收回金額。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，主題公園若干建築物(包括在建工程)的賬面值分別撇減至可收回金額人民幣5,770,161,000元、人民幣10,592,372,000元及人民幣10,858,053,000元。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，減值虧損人民幣1,040,118,000元、人民幣1,627,860,000元及人民幣82,932,000元分別確認為其他分部(包括主題公園營運)的其他開支。主題公園的物業、廠房及設備的估計可收回金額乃採用收入法，按公平值減出售成本計算。可收回金額所依據的公平值被分類為第三層級計量。

以下為投資物業估值所用的評估方法及主要輸入值概要：

重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍		
	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
票價(人民幣元)	100至524	100至563	100至575
每天訪客人數	286至5,500	288至5,500	395至5,510
歸復資本化率	9.5%至11%	9.5%至11%	9.5%至11%

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團若干物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣5,732,812,000元、人民幣9,256,474,000元及人民幣8,844,132,000元已抵押，以擔保授予目標集團的銀行及其他借款(附註24)。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團正在為若干樓宇申請業權證書，賬面淨值合共分別為人民幣761,618,000元、人民幣4,125,672,000元及人民幣5,445,698,000元。董事認為，目標集團可合法有效佔用及使用該等樓宇。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，該等樓宇主要包括酒店及主題公園。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，在建工程主要包括在建主題公園，賬面值分別為人民幣5,933,658,000元、人民幣8,851,127,000元及人民幣6,531,674,000元，以及在建酒店，賬面值分別為人民幣4,003,431,000元、人民幣3,673,714,000元及人民幣4,264,288,000元。

14. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	—	1,999,000	1,999,000
添置	—	3,137,511	3,137,511
公允價值調整收益淨額	66,907	252,582	319,489
竣工後轉撥	402,093	(402,093)	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	469,000	4,987,000	5,456,000
添置	19,345	5,696,745	5,716,090
公允價值調整收益淨額	12,759	12,151	24,910
竣工後轉撥	4,325,896	(4,325,896)	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	4,827,000	6,370,000	11,197,000
添置	3,678	3,439,410	3,443,088
公允價值調整收益淨額	69,182	301,730	370,912
竣工後轉撥	3,377,140	(3,377,140)	—
於二零一七年十二月三十一日	<u>8,277,000</u>	<u>6,734,000</u>	<u>15,011,000</u>

各類已竣工投資物業的公允價值如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
購物中心	469,000	4,815,000	7,249,000
停車場	—	12,000	965,000
醫院及學校	—	—	63,000
	<u>469,000</u>	<u>4,827,000</u>	<u>8,277,000</u>

目標集團的已竣工投資物業均以經營租賃出租。

所有已竣工投資物業及在建投資物業，包括目標集團持有的土地和建築物已於報告期末根據獨立專業評估師－戴德梁行有限公司的估值結果進行重估。該公司是投資物業評估行業的專家，並且具有良好的資質和近幾年來在相關地點的類似物業評估的經驗。已竣工投資物業的估值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力(如適用)參考類似地區及條件的類似物業的市場成交價計得。開發中投資物業的公允價值是由物業假設完工後的市價扣除自估值日期起至完工期間所產生的建設成本、專業費用及資本化借貸成本以及合理利潤後得到的。有關期間內的估值方式沒有改變。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標項目公司的若干投資物業賬面值分別為人民幣2,062,578,000元、人民幣3,874,958,000元及人民幣14,102,337,000元已抵押，以擔保授予目標集團的銀行及其他借款(附註24)。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團正在為若干投資物業申請相關房產證，賬面值分別為人民幣1,905,000,000元及人民幣2,598,000,000元。董事認為，目標集團可合法有效佔用及使用該等投資物業。

於各報告期末，目標集團所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入值得出。報告期內，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉換。

目標集團有一個團隊負責覆核獨立專業評估師為財務報告評估的投資物業的價值。該團隊直接向高級管理層匯報。對評估處理和結果的討論在高級管理層以及估值團隊以及獨立專業評估師中進行。

於各報告期末，目標集團：

- 覆核獨立評估報告所有使用的重大輸入值；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；
- 與獨立專業評估師進行討論。

以下為投資物業估值所用的評估方法及主要輸入值概要：

描述	評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍 於十二月三十一日		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年
購物中心	收入法	市場租金(人民幣元/ 平方米/月)	47至268	55至267	55至230
		歸復資本化率	3.5%至7%	3.5%至7%	3.5%至7%
	市場法	市值(人民幣元/ 平方米)	368至2,325	407至2,301	435至1,406
醫院及學校	市場法	市值(人民幣元/ 平方米)	403	403	403至805
	收入法	市場租金(人民幣元/ 平方米/月)	不適用	不適用	10至18
		歸復資本化率	不適用	不適用	5%
停車場	收入法	市場租金(人民幣元/ 車位/月)	300至1,070	300至1,070	300至1,070
		歸復資本化率	4%至4.5%	4%至4.5%	4%至4.5%

現行市場租金是基於獨立專業評估師有關近期目標物業及其他可比物業的租賃交易的意見而作出。租金越高，公允價值越高。歸復回報率是獨立專業評估師根據物業的風險概況作出的估計。歸復回報率越高，公允價值越低。

15. 無形資產

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	5,113,977	6,559,177	8,127,338
軟件及其他	113,354	206,431	190,948
	<u>5,227,331</u>	<u>6,765,608</u>	<u>8,318,286</u>

(a) 土地使用權

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	3,371,167	5,113,977	6,559,177
添置	1,753,103	1,483,585	1,642,399
年內撥備的攤銷	(10,293)	(38,385)	(74,238)
年末	<u>5,113,977</u>	<u>6,559,177</u>	<u>8,127,338</u>

目標集團若干土地使用權已抵押，以擔保目標集團獲授的銀行及其他借款，詳見附註24。

(b) 軟件及其他

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	218	113,354	206,431
添置	117,037	111,883	7,578
年內撥備的攤銷	(3,901)	(18,806)	(23,061)
年末	<u>113,354</u>	<u>206,431</u>	<u>190,948</u>

16. 遞延稅項

(a) 遞延稅項資產及負債各部分的變動

於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)部分及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的變動如下：

	土地增值稅 人民幣千元	投資物業 公允價值重估 人民幣千元	物業、廠房 及設備的 減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	—	265,982	537,623	109,533	913,138
於損益計入／(扣除)的 遞延稅項	<u>253,968</u>	<u>(79,872)</u>	<u>262,570</u>	<u>(17,279)</u>	<u>419,387</u>
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	253,968	186,110	800,193	92,254	1,332,525
於損益計入／(扣除)的 遞延稅項	<u>195,989</u>	<u>(6,228)</u>	<u>380,053</u>	<u>65,614</u>	<u>635,428</u>
於二零一六年 十二月三十一日 及二零一七年一月一日	449,957	179,882	1,180,246	157,868	1,967,953
於損益計入／(扣除)的 遞延稅項	<u>655,148</u>	<u>(92,728)</u>	<u>(58,846)</u>	<u>(44,430)</u>	<u>459,144</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>1,105,105</u>	<u>87,154</u>	<u>1,121,400</u>	<u>113,438</u>	<u>2,427,097</u>

(b) 於合併財務狀況表對賬

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產淨值	1,342,544	2,093,790	2,664,968
遞延稅項負債淨額	(10,019)	(125,837)	(237,871)
	<u>1,332,525</u>	<u>1,967,953</u>	<u>2,427,097</u>

(c) 尚未確認的遞延稅項

並無就以下項目確認的遞延稅項資產：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅項虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>276,492</u>
未確認遞延稅項資產的暫時差異 (物業、廠房及設備的減值虧損)	<u>—</u>	<u>118,920</u>	<u>437,237</u>

上述在中國內地產生之稅項虧損將於一至五年內屆滿，可供抵銷日後應課稅溢利。因為可供動用上述項目的應課稅溢利被視為不大可能出現，並無就上述項目確認遞延稅項資產。

17. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
發展中物業	30,803,848	41,365,665	55,440,999
持作出售物業	3,108,304	6,452,905	9,549,700
其他	2,837	28,331	46,238
	<u>33,914,989</u>	<u>47,846,901</u>	<u>65,036,937</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的若干發展中物業分別為人民幣8,436,423,000元、人民幣6,356,776,000元及人民幣15,589,981,000元已抵押，以擔保授予目標集團的銀行及其他借款，進一步詳情載於附註24。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，管理層認為預期將於12個月竣工的發展中物業的金額分別為人民幣22,767,535,000元、人民幣15,577,973,000元及人民幣18,344,849,000元。

18. 貿易應收款項及應收票據

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	12,550	136,674	99,838
應收票據	—	1,550	—
減值	(222)	(1,568)	(371)
	<u>12,328</u>	<u>136,656</u>	<u>99,467</u>

基於發票日期及減值淨額，目標集團於報告期末的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	10,038	133,293	99,467
一年以上	2,290	3,363	—
	<u>12,328</u>	<u>136,656</u>	<u>99,467</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	32	222	1,568
已確認／(撥回)減值虧損淨額	190	1,346	(1,197)
年末	<u>222</u>	<u>1,568</u>	<u>371</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貿易應收賬款人民幣222,000元、人民幣1,568,000元及人民幣371,000元個別釐定為減值。個別減值應收款項與遭遇財務困難的客戶有關及管理層評估預期僅有一部分應收款項可收回。因此，截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度已分別確認呆賬特別撥備人民幣190,000元及人民幣1,346,000元及截至二零一七年十二月三十一日止年度已確認減值撥回人民幣1,197,000元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，並無個別或集體視作減值的貿易應收款項於各相關日期並未逾期。

目標集團貿易應收款項主要來自承租人，其信用期通常是一年內。目標集團執行嚴格的信用控制政策，對於未償還的應收款項會維持嚴格的控制。

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非即期				
預付款項		352	—	—
其他應收款項		—	30,000	—
		<u>352</u>	<u>30,000</u>	<u>—</u>
即期				
其他預付稅項		1,341,939	2,002,093	1,799,681
預付款項	(a)	1,908,226	1,150,367	1,528,736
其他應收款項	(b)	11,992,964	7,470,220	9,580,534
減值	(c)	(164,228)	(185,264)	(134,317)
		<u>15,078,901</u>	<u>10,437,416</u>	<u>12,774,634</u>

a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，預付款項的即期部分主要為建設項目的預付款項。

b) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他應收款項包括關聯方現金墊款分別為人民幣10,792,897,000元、人民幣6,555,563,000元及人民幣8,212,142,000元，進一步詳情載於附註32。

其他應收款項的賬齡主要為一年以內。

c) 其他應收款項減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	145,231	164,228	185,264
已確認／(撥回)減值損失淨額	18,997	21,036	(50,947)
年末	<u>164,228</u>	<u>185,264</u>	<u>134,317</u>

該等已減值應收款項於報告期末逾期時間較長或為應收遭遇財政困難的公司款項。管理層評估有關應收款項結餘的減值金額不可能收回。

20. 受限制現金及現金及現金等價物

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行結餘	(a)	<u>9,669,957</u>	<u>17,381,535</u>	<u>12,191,636</u>
減：受限制現金				
政府監管金	(b)	(775,307)	(908,633)	(2,263,698)
銀行貸款保證金		—	—	(1,943,326)
存入保證金		(114,317)	(267,706)	(43,576)
按揭存款保證金		(161,854)	(236,157)	(208,485)
銀行承兌票據存款 保證金		(50,065)	—	(210,009)
其他保證金		<u>(202,521)</u>	<u>(67,999)</u>	<u>(449,296)</u>
		<u>(1,304,064)</u>	<u>(1,480,495)</u>	<u>(5,118,390)</u>
現金及現金等價物		<u><u>8,365,893</u></u>	<u><u>15,901,040</u></u>	<u><u>7,073,246</u></u>

- (a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的所有銀行結餘及現金並於中國存放。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，而將資金匯出中國須遵照中國政府實施之外匯管制。銀行存款乃基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。
- (b) 根據地方政府的規定，若干物業開發公司須將收到的物業預售款項存放於指定的銀行賬戶以用於興建相關物業項目。存款僅可用於相關物業項目購買建築材料及支付建設費用的用途。有關存款將根據相關物業項目的竣工情況予以解除。

21. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末的貿易應付款項及應付票據按照發票日計算的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	12,174,553	17,473,686	20,767,494
一至兩年	32,364	1,700,847	5,547,037
兩年以上	26,731	15,874	3,764
	<u>12,233,648</u>	<u>19,190,407</u>	<u>26,318,295</u>

貿易應付款項不計息，並一般按物業項目的建設進度支付。

22. 合同負債

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初	22,436,059	29,696,238	45,214,120
添置	21,097,190	31,774,078	23,397,820
確認收益後的使用	<u>(13,837,011)</u>	<u>(16,256,196)</u>	<u>(27,925,325)</u>
年末	<u>29,696,238</u>	<u>45,214,120</u>	<u>40,686,615</u>

合同負債主要包括預售物業所收取的款項，而有關款項通常於目標集團簽立合同後履行合同項下的責任前收取。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，尚未履行的剩餘履約責任分別為人民幣30,925,420,000元、人民幣49,068,010,000元及人民幣50,728,980,000元。該等金額將於物業控制權轉移至客戶時確認為收益，預期將於自各自的財務報告日期起計的未來三年內發生。

23. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一五年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付員工成本	187,150	242,480	270,013
應付利息	46,122	52,861	62,644
其他應付稅項	51,999	93,212	439,616
其他應付款項	1,697,078	5,227,280	12,080,053
	<u>1,982,349</u>	<u>5,615,833</u>	<u>12,852,326</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他應付款項包括關聯方預付現金分別為人民幣1,120,256,000元、人民幣4,093,739,000元及人民幣7,595,044,000元，進一步詳情載於附註32。

24. 計息銀行及其他借款

	於十二月三十一日		
	二零一五年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期：			
銀行貸款－有抵押	(a) 1,096,500	1,806,400	4,352,400
銀行貸款－無抵押	2,000	1,304,000	132,500
其他貸款－有抵押	(b) 187,315	1,994,193	1,630,000
其他貸款－無抵押	1,074,558	274,558	2,210,000
	<u>2,360,373</u>	<u>5,379,151</u>	<u>8,324,900</u>
非即期：			
銀行貸款－有抵押	(a) 10,806,396	14,424,900	13,924,250
銀行貸款－無抵押	1,498,000	2,294,000	1,177,500
其他貸款－有抵押	(b) 5,196,185	2,696,603	4,320,000
其他貸款－無抵押	2,102,214	5,240,250	1,855,000
	<u>19,602,795</u>	<u>24,655,753</u>	<u>21,276,750</u>
	<u>21,963,168</u>	<u>30,034,904</u>	<u>29,601,650</u>

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於下列期限償還：			
於一年內或按要求	2,360,373	5,379,151	8,324,900
超過一年但於兩年內	7,414,948	10,779,161	5,775,200
超過兩年但於五年內	11,587,847	9,105,192	8,847,275
超過五年	600,000	4,771,400	6,654,275
	<u>21,963,168</u>	<u>30,034,904</u>	<u>29,601,650</u>

- a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣911,209,000元、人民幣3,867,395,000元及人民幣3,113,840,000元分別以物業、廠房及設備(附註13)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣405,721,000元、人民幣2,574,873,000元及人民幣7,746,011,000元分別以投資物業(附註14)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,226,114,000元、人民幣2,476,849,000元及人民幣786,449,000元分別以土地使用權(附註15)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣9,359,852,000元、人民幣7,312,183,000元及人民幣6,630,350,000元分別以發展中物業(附註17)擔保。

- b) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣2,434,344,000元、人民幣1,913,020,000元及人民幣1,317,850,000元分別以物業、廠房及設備(附註13)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣858,913,000元、人民幣1,189,651,000元及人民幣3,500,000,000元分別以投資物業(附註14)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣680,243,000元、人民幣703,125,000元及人民幣182,150,000元分別以土地使用權(附註15)擔保。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，來自其他金融機構的借款人民幣1,410,000,000元、人民幣885,000,000元及人民幣950,000,000元分別以發展中物業(附註17)擔保。

c) 有關期間銀行及其他借款的實際利率分別為6.51%、5.74%及5.83%。

目標集團的所有銀行及其他借款以人民幣計值。

25. 遞延收益

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初賬面值	1,133,838	1,417,965	2,059,546
年內添置	641,600	1,055,473	289,731
年內確認為收入	(357,473)	(413,892)	(134,437)
年末賬面值	1,417,965	2,059,546	2,214,840
即期部分	(21,493)	(40,985)	(39,191)
非即期部分	<u>1,396,472</u>	<u>2,018,561</u>	<u>2,175,649</u>

遞延收益指目標集團收到作為財務補貼的政府補助，並按系統基準在各期間與彼等擬補償的成本配對確認為收入。政府補助不存在未達到的條件或者或然事項。

26. 預付稅項及應付稅項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預付土地增值稅	1,049,195	1,407,108	1,854,097
預付企業所得稅	904,685	1,478,628	1,376,671
	<u>1,953,880</u>	<u>2,885,736</u>	<u>3,230,768</u>
應付土地增值稅	1,570,040	2,797,760	4,798,473
應付企業所得稅	1,033,596	1,265,687	1,284,754
	<u>2,603,636</u>	<u>4,063,447</u>	<u>6,083,227</u>

27. 已繳足股本

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的已繳足股本為目標項目公司的合併實繳股本。

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元 (附註(a))	二零一六年 人民幣千元 (附註(b))	二零一七年 人民幣千元 (附註(c))
年初	17,000,000	19,000,000	20,100,000
來自目標項目公司擁有人的注資	<u>2,000,000</u>	<u>1,100,000</u>	<u>12,400,000</u>
年末	<u>19,000,000</u>	<u>20,100,000</u>	<u>32,500,000</u>

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人向無錫萬達城投資有限公司注資人民幣1,000,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人於註冊成立後向成都萬達城投資有限公司注資人民幣1,000,000,000元。

- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人向桂林萬達城投資有限公司注資人民幣100,000,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人於註冊成立後向重慶萬達城投資有限公司注資人民幣1,000,000,000元。

- (c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人向廣州萬達文化旅遊城投資有限公司、桂林萬達城投資有限公司、成都萬達城投資有限公司及重慶萬達城投資有限公司分別注資人民幣2,000,000,000元、人民幣1,400,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣2,000,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標項目公司擁有人於註冊成立後向海口萬達城投資有限公司、濟南萬達城建設有限公司及昆明萬達城投資有限公司分別注資人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元及人民幣2,000,000,000元。

28. (虧損)／儲備

目標集團儲備有關的變動詳情載於合併權益變動表。

法定儲備

根據相關中國法規，各目標項目公司及其附屬公司須根據中國公認會計準則將各目標項目公司及其附屬公司唯一董事釐定的該等除稅後溢利的若干部分(不少於10%)分配至法定儲備金(「法定儲備金」)，直至該等儲備達註冊資本的50%。

除清算事項外，法定儲備金不可分配且受到若干相關中國法規限制，可用作抵銷累計虧損或資本化為已發行股本。

資本儲備

資本儲備指截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團擁有人通過轉讓物業、廠房及設備作出注資人民幣24,554,000元。

29. 或然負債

於報告期末，未計提撥備的或然負債如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行提供擔保：			
授予目標集團物業買方抵押借款	<u>403,505</u>	<u>25,461,795</u>	<u>19,783,125</u>

目標集團就若干銀行向其物業買方授出的抵押借款提供擔保。根據擔保安排的條款，當買方支付按揭款項出現違約情況，目標集團負責向銀行償還未償還抵押貸款及違約買方結欠的任何應計利息及罰款。目標集團之後有權接管相關房產的法定所有權。目標集團擔保期由授予相關抵押貸款日期開始，至以下較早者結束：(i) 物業買方接納按揭貸款及(ii) 發出抵押物業的物業所有權證(通常於買家擁有相關物業後六個月至一年內發出)。

於有關期間內，目標集團並未就向目標集團物業買家授出的抵押貸款提供的擔保產生任何重大損失。董事認為當出現買方違約付款情況，相關房產的可變現淨值可足以償還未償還抵押借款連同任何應計利息及罰款，故沒有對擔保計提撥備。

30. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期介乎1年至20年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於報告期末，目標集團與 貴公司根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃應收款項總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	10,307	247,009	226,847
第二年至第五年，包括首尾兩年	41,228	786,128	703,273
五年以上	115,873	143,821	511,996
	<u>167,408</u>	<u>1,176,958</u>	<u>1,442,116</u>

(b) 作為承租人

目標集團根據經營租賃安排承租若干辦公場地、廠房及庫房。就該等物業協定的租期介乎1年至6年。

於報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	8,012	10,027	7,891
第二年至第五年，包括首尾兩年	19,527	43,975	34,463
五年以上	—	3,143	2,820
	<u>27,539</u>	<u>57,145</u>	<u>45,174</u>

31. 資本承擔

於各報告期末，於歷史財務資料內仍未撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未作出撥備：			
土地、樓宇、廠房及機器	<u>34,879,593</u>	<u>24,211,196</u>	<u>33,279,376</u>

32. 關聯方交易

(a) 與關聯方的尚未償還結餘

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (附註(ii))
來自以下各項的貿易應收款項：			
同系附屬公司	1,830	116,495	46,415
應付下列各項的貿易應付款項：			
同系附屬公司	<u>168,214</u>	<u>62,476</u>	<u>—</u>
來自下列各項的預付款項：			
同系附屬公司	31,412	36,087	382
來自下列各項的其他應收款項：			
同系附屬公司	6,653,736	6,555,563	8,212,142
直接控股公司	4,139,161	—	—
來自下列各項的客戶墊款：			
同系附屬公司	113	413	—
應付下列各項的其他應付款：			
同系附屬公司	1,120,256	1,116,832	7,169,171
直接控股公司	<u>—</u>	<u>2,976,907</u>	<u>425,873</u>

(b) 目標集團於有關期間與關聯方擁有以下重大交易。

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (附註(ii))
同系附屬公司	購買	2,312	1,477	4,742
同系附屬公司	獲取物業發展服務			
	— 計入銷售成本	841,082	796,788	1,020,565
	— 計入存貨	165,668	112,074	78,506
同系附屬公司	獲取服務—投資物業租賃 及管理(計入行政開支)	—	1,132	—
同系附屬公司	租金收入(iii)	<u>625</u>	<u>112,892</u>	<u>101,053</u>

(i) 應付及應收關聯方結餘為無抵押、免息且並固定還款年期。

(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干目標項目公司的股份已轉讓予 貴公司。然而，目標集團與大連萬達集團股份有限公司及其附屬公司的結餘及交易計入於上文所示與關聯方的結餘及交易數據，以便與所呈列的較早期間進行統一。

(iii) 目標集團向同系附屬公司收取來自主題公園運營的服務收入按同系附屬公司從主題公園賺取的收入的0.6%至28%收取。

(iv) 目標集團的最終控制人士及關聯方為王健林先生。

33. 按類別劃分的金融工具

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及應收款項：			
計入貿易及其他應收款項的金融資產	11,841,064	7,451,612	9,545,684
受限制現金	1,304,064	1,480,495	5,118,390
現金及現金等價物	8,365,893	15,901,040	7,073,246
	<u>21,511,021</u>	<u>24,833,147</u>	<u>21,737,320</u>

金融負債

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計的金融負債：			
計入貿易及其他應付款項的金融負債	14,163,998	24,713,028	38,731,005
計息銀行及其他借款	21,963,168	30,034,904	29,601,650
	<u>36,127,166</u>	<u>54,747,932</u>	<u>68,332,655</u>

34. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金及計息銀行借款。這些金融工具的主要目的在於為目標集團的運營融資。目標集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，如貿易應收款項及貿易應付款項等。

目標集團的金融工具的主要風險是信用風險、利率風險、外幣風險及流動風險。目標項目公司未持有或發行衍生金融工具作交易用途。董事會審閱並批准各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信用風險

於二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有若干信用風險集中，因為約27%的其他應收款項(任何減值撥備前總額)為應收目標項目公司直接控股公司款項。此外，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，貴集團擁有若干信用風險集中，因為約43%、62%及52%的其他應收款項(任何減值撥備前總額)為應收目標項目公司5間同系附屬公司的款項。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，呆賬撥備乃就應收直接控股公司及同系附屬公司分別為人民幣107,678,000元、人民幣65,870,000元及人民幣67,444,000元而作出。董事認為，呆賬撥備足以補償因關聯方未履約而產生的虧損。

目標集團的現金及現金等價物主要存放於中國內地聲譽良好的海外銀行及國有銀行。合併財務狀況表內貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物為目標集團有關金融資產信用風險的最高承擔。目標集團並無擁有重大信用風險承擔的其他金融資產。目標集團已為若干物業買方安排銀行融資並以為該等買方的還款責任提供擔保。

(b) 利率風險

目標集團承擔的市場利率變動風險主要與目標集團長期浮息債務責任有關。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的長期借款按浮動利率計息，分別約為人民幣12,330,768,000元、人民幣22,102,904,000元及人民幣25,986,650,000元。

若利率上升／下降100個基點且所有其他變量保持不變的情況下，目標集團於有關期間的除稅後溢利分別減少／增加約人民幣925,000元、人民幣1,658,000元及人民幣1,949,000元。

(c) 流動資金風險

目標集團採用經常性流動計劃工具監察資金短缺風險。該工具衡量其金融工具和金融資產(如貿易應收款項)的到期情況及經營產生的預期現金流量。

目標集團的目標為利用銀行貸款維持融資的持續性與靈活性之間的平衡。

目標集團於報告期末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	3,777,382	9,095,122	12,143,136	756,250	25,771,890
貿易應付款項及應付票據	12,233,648	—	—	—	12,233,648
其他應付款項及應計費用	1,930,350	—	—	—	1,930,350
	<u>17,941,380</u>	<u>9,095,122</u>	<u>12,143,136</u>	<u>756,250</u>	<u>39,935,888</u>
最高財務擔保合約承擔 (附註29)					
	<u>403,505</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>403,505</u>
於二零一六年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	7,115,530	12,281,115	10,511,156	4,864,208	34,772,009
貿易應付款項及應付票據	19,190,407	—	—	—	19,190,407
其他應付款項及應計費用	5,522,621	—	—	—	5,522,621
	<u>31,828,558</u>	<u>12,281,115</u>	<u>10,511,156</u>	<u>4,864,208</u>	<u>59,485,037</u>
最高財務擔保合約承擔 (附註29)					
	<u>25,461,795</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,461,795</u>

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	9,876,948	6,890,206	10,512,964	7,624,575	34,904,693
貿易應付款項及應付票據	26,318,295	—	—	—	26,318,295
其他應付款項及應計費用	12,412,710	—	—	—	12,412,710
	<u>48,607,953</u>	<u>6,890,206</u>	<u>10,512,964</u>	<u>7,624,575</u>	<u>73,635,698</u>
最高財務擔保合約承擔 (附註29)	<u>19,783,125</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,783,125</u>

(d) 資本管理

目標集團資本管理的主要目標是為保障目標集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

目標集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特性管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。於報告期內，資本管理的目標，政策或流程並無發生變化。

目標集團採用淨負債率和資產負債率來監控資本。淨負債率定義為負債淨額除以資本額。負債淨額是指計息銀行及其他借款加債券及票據並減去現金及現金等價物及受限制現

金。資本額是指權益總額。資產負債率定義為除客戶墊款之外的負債總額除以資產總值。於報告期末的淨負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	21,963,168	30,034,904	29,601,650
減：			
現金及現金等價物	(8,365,893)	(15,901,040)	(7,073,246)
受限制現金	<u>(1,304,064)</u>	<u>(1,480,495)</u>	<u>(5,118,390)</u>
債務淨額	<u>12,293,211</u>	<u>12,653,369</u>	<u>17,410,014</u>
總權益	<u>17,725,900</u>	<u>19,777,510</u>	<u>34,765,378</u>
資產負債比率	<u>69.4%</u>	<u>64.0%</u>	<u>50.1%</u>

於報告期末的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
負債總額	69,907,023	106,304,094	117,994,824
減：			
合同負債	<u>(29,696,238)</u>	<u>(45,214,120)</u>	<u>(40,686,615)</u>
	<u>40,210,785</u>	<u>61,089,974</u>	<u>77,308,209</u>
資產總值	<u>87,632,923</u>	<u>126,081,604</u>	<u>152,760,202</u>
資產負債率	<u>45.9%</u>	<u>48.5%</u>	<u>50.6%</u>

(e) 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據貼現現金流量分析以一般公認之定價模式釐定。

貴公司董事認為，合併財務狀況表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等公允價值相若。

35. 報告期後事項

於二零一八年三月三十日，重慶萬達城投資有限公司的股份由大連萬達商業地產股份有限公司轉讓至 貴公司。

除本報告所披露者外，目標集團於二零一七年十二月三十一日後並無進行任何其他重大後續事項。

36. 後續財務報表

目標項目公司及其任何附屬公司並未於二零一七年十二月三十一日直至本報告日期後之任何期間編製經審核財務報表。

財務概覽

項目組合

目標項目擁有規劃總建築面積約59.40百萬平方米，其中可售規劃建築面積約50.06百萬平方米，自有建築面積約9.34百萬平方米。

目標集團包括14家目標項目公司，其中13個正在開發中，1個待開發。就管理而言，目標集團按照其產品及服務分成多個業務單位，擁有以下四個可報告經營分部：

- (a) 目標集團持作長期投資的商業物業開發、租賃及管理；
- (b) 物業(主要包括商業及住宅物業)開發及銷售；
- (c) 酒店開發及運營；及
- (d) 「其他」分部，主要包括研究、主題公園運營及其他服務。

收入

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團分別錄得總收入人民幣16,262.9百萬元、人民幣18,677.7百萬元及人民幣35,471.2百萬元。總收入環比增加主要是由於目標項目下所開發物業的交付面積增加。總收入中，物業開發及銷售分部收入貢獻逾95%；及商業物業開發、租賃及管理分部收入貢獻不到5%。

銷售成本

銷售成本包括就期間內所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及間接開發成本。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售成本分別為人民幣10,017.4百萬元、人民幣11,391.8百萬元及人民幣23,036.7百萬元。銷售成本環比增加主要是由於目標集團所開發物業的交付面積增加。

毛利

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，毛利分別約為人民幣6,245.5百萬元、人民幣7,286.0百萬元及人民幣12,434.5百萬元，毛利率分別為38.4%、39.0%及35.0%。目標集團的整體毛利率大概約為38%，環比相對穩定。

其他收入及收益

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收入及收益分別約為人民幣518.7百萬元、人民幣660.8百萬元及人民幣512.7百萬元。其他收入主要包括銀行利息收入、政府補助及其他。收益指衍生金融工具的公平值收益。

銷售及分銷開支

目標集團的銷售及分銷開支主要包括與預售物業有關的廣告及宣傳成本、銷售及營銷人員成本、差旅開支、辦公開支及與預售及營銷活動有關的其他開支。廣告及宣傳成本於產生的期間內即時記錄為開支。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及分銷開支分別約為人民幣954.2百萬元、人民幣1,118.3百萬元及人民幣1,558.7百萬元。銷售及分銷開支隨著銷售規模的擴大環比增加。

行政開支

於各回顧期內，目標集團的行政開支主要包括行政人員成本(如工資及薪金)，以及一般及行政開支(如辦公及差旅開支、諮詢開支、營業稅及其他額外稅項)。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團的行政開支分別約為人民幣311.3百萬元、人民幣547.3百萬元及人民幣1,038.5百萬元。行政開支隨著業務規模的擴大環比增加。

僱員人數及僱員薪酬政策

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的僱員人數分別約為1,835人、2,166人及2,435人。

根據相關中國法規，目標集團須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	1,433,442	1,878,666	1,989,288
減：資本化利息	(1,391,651)	(1,750,280)	(1,373,057)
	41,791	128,386	616,231
加：其他財務開支	14,540	20,940	9,397
	<u>56,331</u>	<u>149,326</u>	<u>625,628</u>

目標集團的財務成本主要為銀行及其他貸款產生的利息成本，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，其中分別約人民幣1,391.7百萬元、人民幣1,750.3百萬元及人民幣1,373.0百萬元的利息成本乃資本化及記錄於已開發物業的成本。二零一五年至二零一六年的財務成本增加主要是由於隨著業務規模的擴大借款金額增加。

借款及抵押品

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的計息銀行及其他借款總結餘分別約人民幣21,963.2百萬元、人民幣30,034.9百萬元及人民幣29,601.7百萬元。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團分別為人民幣17,286.4百萬元、人民幣20,922.1百萬元及人民幣24,226.7百萬元的借款以目標集團分別約人民幣16,231.8百萬元、人民幣19,488.3百萬元及人民幣38,536.4百萬元的若干開發中物業、若干物業、廠房及設備項目及若干投資物業作抵押。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團分別約人民幣8,436.4百萬元、人民幣6,356.8百萬元及人民幣15,590.0百萬元的若干開發中物業已作抵押，作為抵押向目標集團授予的銀行及其他借款。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團賬面淨值分別約人民幣5,732.8百萬元、人民幣9,256.5百萬元及人民幣8,844.1百萬元的若干物業、廠房及設備項目已作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行及其他借款。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團賬面值分別約人民幣2,062.6百萬元、人民幣3,875.0百萬元及人民幣14,102.3百萬元的若干投資物業已作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行及其他借款。

現金狀況

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的現金及銀行（包括受限制現金）總結餘分別約為人民幣9,670.0百萬元、人民幣17,381.5百萬元及人民幣12,191.6百萬元。

外匯風險

目標集團主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

借款利率

目標集團面對的市場利率變動風險主要與目標集團的長期浮息債務責任有關。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的長期浮息借款分別約為人民幣12,330.8百萬元、人民幣22,102.9百萬元及人民幣25,986.7百萬元。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變量保持不變，目標集團於有關期間的除稅後溢利將減少／增加約人民幣0.9百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.9百萬元。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團並無利用任何利率掉期對沖其面對的利率風險。

資產負債率

資產負債率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額（包括即期及長期借款）減受限制現金以及現金及現金等價物計算。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的資產負債率分別約為69.4%、64.0%及50.1%。二零一七年的資產負債率大幅上升乃由於股東已繳足股本增加。

目標集團的項目開發資金主要來自股東出資及銀行借款。

或然負債

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團的或然負債分別約人民幣403.5百萬元、人民幣25,461.8百萬元及人民幣19,783.1百萬元。或然負債產生自目標集團就其客戶的按揭貸款融資向金融機構提供的擔保。

重大收購及出售

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，除目標項目以外，目標集團並無進行任何重大的附屬公司及聯營公司收購或出售。

持有的重大投資及投資表現

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團並無持有任何重大投資。

業務前景

目標集團在中國從事物業開發及投資業務。預期交易的完成不會對目標集團的日常營運及行政管理產生任何重大影響，而目標集團將由本集團的管理團隊營運及管理。根據目標項目的開發計劃，相信目標項目將繼續以有利可圖的方式進行開發，並為目標集團產生正現金流量。

資本資產的未來計劃

目標集團於收購事項完成後將繼續從事房地產物業開發、目標集團所持商業物業的租賃及管理、酒店開發及運營業務。目標集團將在調整及優化的基礎上繼續銷售其已竣工物業及繼續開發其開發中物業。

預期資金來源

目標集團的未來營運將主要以銷售及預售目標集團所開發物業的所得款項及銀行及其他金融機構以及股東借款提供資金。

經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下闡述經擴大集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產和負債報表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文所載附註編製，以說明自大連萬達商業管理集團股份有限公司收購重慶萬達城投資有限公司(「重慶萬達」)91%股權(「重慶萬達交易事項」)的影響，猶如重慶萬達交易事項已於二零一七年十二月三十一日進行。

本備考財務資料僅就說明用途而編製，且因其假設性質，其或未能真實反映本集團若於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成重慶萬達交易事項後的財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃採用與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度刊發年報所載一致的會計政策編製。

經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標	備考調整		經擴大集團
	於二零一七年	項目公司	目標項目公司		於二零一七年
	十二月三十一日	於二零一七年	(不包括		十二月三十一日
	的經審核綜合	十二月三十一日	重慶萬達)		的未經審核
	資產及負債表	的經審核	於二零一七年		備考綜合資產
	(附註1)	合併資產及	十二月三十一日	其他備考調整	及負債表
	人民幣千元	負債財務報表	的資產及	(附註3)	
		(附註2)	負債財務報表	人民幣千元	人民幣千元
		人民幣千元	(附註2)		
			人民幣千元		
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	39,262,620	33,432,506	(33,258,958)	7,494	39,443,662
投資物業	12,821,611	15,011,000	(14,713,000)	—	13,119,611
無形資產	3,637,131	8,318,286	(7,933,328)	—	4,022,089
按權益法入賬的投資	58,613,221	—	—	—	58,613,221
可供出售金融資產					
應收款項	915,750	—	—	—	915,750
應收關聯公司款項	500,016	—	—	—	500,016
預付款	4,950,793	—	—	(3,635,534)	1,315,259
遞延所得稅資產	1,913,730	2,664,968	(2,499,119)	—	2,079,579
可供出售金額資產	871,578	—	—	—	871,578
衍生金融工具	14,865	—	—	—	14,865
	<u>123,501,315</u>	<u>59,426,760</u>	<u>(58,404,405)</u>	<u>(3,628,040)</u>	<u>120,895,630</u>
流動資產					
發展中物業	271,514,992	55,487,237	(49,441,103)	5,594,866	283,155,992
持作出售的竣工物業	42,242,613	9,549,700	(9,549,700)	—	42,242,613
存貨	10,771	—	—	—	10,771
合同資產	263,936	—	—	—	263,936
貿易及其他應收款項	18,411,699	11,345,365	(7,390,740)	—	22,366,324
應收關聯公司款項	60,582,774	—	—	—	60,582,774
預付款	9,855,281	4,759,504	(4,759,504)	—	9,855,281
受限制現金	28,285,601	5,118,390	(5,118,390)	—	28,285,601
現金及現金等價物	68,433,256	7,073,246	(6,172,215)	—	69,334,287
	<u>499,600,923</u>	<u>93,333,442</u>	<u>(82,431,652)</u>	<u>5,594,866</u>	<u>516,097,579</u>
資產總額	<u>623,102,238</u>	<u>152,760,202</u>	<u>(140,836,057)</u>	<u>1,966,826</u>	<u>636,993,209</u>

	本集團	目標	備考調整		經擴大集團
	於二零一七年	項目公司	目標項目公司		於二零一七年
	十二月三十一日	於二零一七年	(不包括		十二月三十一日
	的經審核綜合	十二月三十一日	重慶萬達)		的未經審核
	資產及負債表	的經審核	於二零一七年		備考綜合資產
	(附註1)	合併資產及	十二月三十一日	其他備考調整	及負債表
	人民幣千元	負債財務報表	的資產及	(附註3)	
		(附註2)	負債財務報表	人民幣千元	人民幣千元
		人民幣千元	(附註2)		
			人民幣千元		
負債					
非流動負債					
借貸	140,597,186	21,276,750	(20,759,250)	—	141,114,686
衍生金融工具	167,634	—	—	—	167,634
遞延所得稅負債	34,498,436	237,871	(237,871)	2,195,843	36,694,219
其他應付款項	1,492,327	2,175,649	(1,442,827)	(732,822)	1,492,327
	<u>176,755,583</u>	<u>23,690,270</u>	<u>(22,439,948)</u>	<u>1,463,021</u>	<u>179,468,926</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	68,789,140	39,209,812	(36,939,133)	—	71,059,819
合同負債	131,190,587	40,686,615	(35,301,178)	—	136,576,024
應付關聯公司款項	91,947,252	—	—	—	91,947,252
當期所得稅負債	14,411,985	6,083,227	(6,082,669)	—	14,412,543
借貸	78,672,660	8,324,900	(8,022,400)	—	78,975,160
衍生金融工具	53,839	—	—	—	53,839
撥備	642,967	—	—	—	642,967
	<u>385,708,430</u>	<u>94,304,554</u>	<u>(86,345,380)</u>	<u>—</u>	<u>393,667,604</u>
負債總額	<u>562,464,013</u>	<u>117,994,824</u>	<u>(108,785,328)</u>	<u>1,463,021</u>	<u>573,136,530</u>
資產淨值	<u>60,638,225</u>	<u>34,765,378</u>	<u>(32,050,729)</u>	<u>503,805</u>	<u>63,856,679</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

1. 結餘摘錄自本公司於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表，載於本公司於二零一七年十二月三十一日止年度刊發的年報內。
2. 結餘摘錄自本通函附錄二所載目標項目公司(定義如下)會計師報告。

於二零一七年七月十九日，本公司訂立收購協議於大連萬達商業管理集團股份有限公司收購14家文旅項目公司(目標項目公司)的91%股權，總代價為人民幣43,844,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日，除重慶萬達外，本公司取得13家項目公司的控制權。於二零一七年十二月三十一日，本公司已全額支付所有目標項目公司的全部代價，其中與重慶萬達有關的代價人民幣3,635,534,000元已確認為預付款項。

本公司取得控制權的13家項目公司已納入本公司於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表。因此，經擴大集團的未經審核備考財務資料乃以本公司及重慶萬達為基準編製，猶如重慶萬達交易事項已於二零一七年十二月三十一日進行。

3. 完成收購重慶萬達後，本公司將持有重慶萬達的91%股權，而重慶萬達將成為本公司的附屬公司。重慶萬達的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」採用收購會計法以其公允價值計入經擴大集團。

該調整指自收購重慶萬達確認收益約人民幣2,601,595,000元，即所收購可識別資產及代價負債的公允價值超出購買代價的部分。

本公司董事已參照估值報告分別釐定13家項目公司及重慶萬達的可識別資產及負債於收購日期及於二零一七年十二月三十一日的公允價值。13家項目公司及重慶萬達的可識別資產及負債的公允價值主要包括發展中物業、持作出售的完工物業、物業、廠房及設備以及投資物業。

收購13家項目公司所產生的可識別資產及負債的公允價值以及收益(已於本公司二零一七年綜合賬目中反映)概述如下：

	13家 項目公司 人民幣千元
非流動資產	36,696,887
物業、廠房及設備	11,616,382
投資物業	3,032,000
無形資產	652,458
遞延稅務資產	
流動資產	
發展中物業	105,816,617
持作出售的完工物業	20,802,327
受限制現金	—
現金及現金等價物	13,062,506
其他流動資產	21,946,412
非流動負債	
借貸	(31,043,310)
遞延稅務負債	(29,832,070)
其他非流動負債	(1,492,327)
流動負債	
借貸	(6,091,100)
其他流動負債	(78,394,083)
資產淨值	66,772,699
減：非控股權益	(6,009,543)
收購的資產淨值的公允價值	60,763,156
收購股權的現金代價	40,208,466
來自收購13家項目公司的收益	20,554,690

收購重慶萬達產生的可識別資產及負債以及將予確認的收益的公允價值概述如下：

	重慶萬達 人民幣千元
代價	3,635,534
減：可識別的收購資產及負債的公允價值淨額	6,237,129
指：	
重慶萬達可識別的收購資產及負債的公允價值	2,714,649
對可識別資產及負債的估值調整	
— 物業、廠房及設備	7,494
— 發展中物業	5,594,866
— 其他應付款項(遞延收益)	732,822
— 估值調整的相關稅項	
遞延土地增值稅	(1,060,337)
遞延所得稅負債	(1,135,506)
非控股權益應佔影響	(616,859)
自收購事項確認的收益	<u>2,601,595</u>

就經擴大集團的未經審核備考財務資料而言，使用了重慶萬達於二零一七年十二月三十一日的可識別資產及負債的公允價值以釐定收購產生的收益或商譽。於收購完成後，於完成日期可識別資產及負債的公允價值將用於釐定收購事項產生的收益或商譽的最終金額。於二零一七年十二月三十一日，辨別資產及負債的公允價值與實際收購完成日公允價值差異可能很大。

4. 概無對經擴大集團未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團及重慶萬達於二零一七年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務接獲的報告文本，以供載入本通函內。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致融創中國控股有限公司列位董事

本所已對由融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)以及重慶萬達城投資有限公司(「重慶萬達」)(統稱為「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就完成收購重慶萬達(「重慶萬達交易事項」)而於二零一八年六月三十日刊發的通函中第IV-1至IV-6頁內所載有關貴公司於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。貴公司董事用於編製所述未經審核備考財務資料的適用標準載述於第IV-1至IV-6頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明重慶萬達交易事項對貴集團於十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如重慶萬達交易事項於二零一七年十二月三十一日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一七年十二月三十一日的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

本所的獨立性和品質控制

本所已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本次業務過程中，本所也不對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，本所不對交易事項於二零一七年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本次委聘也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年六月三十日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團收購的物業權益於二零一八年三月三十一日的價值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

二零一八年六月三十日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）收購於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值（詳見隨附的估值報告）。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一八年三月三十一日（「估值日期」）的價值。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

估值基準和假設

吾等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僅提供予特定擁有人或買方的價值因素）引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一七年)。

對中國物業估值時，除另有指明外，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付地價。

吾等依賴 貴集團及 貴集團法律顧問金誠同達律師事務所所提供有關各物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設各項物業擁有人於獲批之土地使用年期屆滿前的整段期間擁有物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料載於估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等依賴 貴集團法律顧問向吾等提供的法律意見。

估值方法

在對於A1類(貴集團於中國持作出售物業－完工部分)、B2類物業(貴集團於中國所擁有的物業－完工運營部分)及B3類(貴集團所擁有的物業－完工自用部分)物業進行估值時，吾等已透過參考相關市場可比較銷售交易，假設該等物業按現況在可交吉情況下以直接比較法為物業估值。

在對B1類物業(貴集團於中國所擁有的物業－完工投資部分)進行估值時，吾等採用按現有租約之淨租金收入資本化為基準及考慮物業之潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

在對 貴集團於中國持作自有的A2類(貴集團於中國持作出售物業－部分在建工程)、A3類(貴集團於中國持作出售物業－待建部分)、B4類(B4類－ 貴集團於中國所擁有的物業－部分在建工程)及B5類(貴集團於中國所擁有的物業－待建部分)物業進行估值時，吾等根據貴集團向吾等提供的最新開發計劃(如有)，以各項物業的開發及落成作為基準進行估值。吾等假設開發計劃均已或將取得有關政府機構所發出的所有同意、批文

及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已或將獲得有關機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較銷售例子，並考慮已支付的建築成本及發展項目竣工將支付的費用。「落成後的市值」指假設發展項目於估值日期已竣工的情況下吾等對發展項目的總售價的意見。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關各項物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團擬收購應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團提供有關 貴集團於中國物業權益的意見。

除另有指明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

實地視察

吾等的已於二零一七年九月至二零一八年一月期間視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等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。吾等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預期外開支或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺

陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何屋宇設備。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

對物業進行視察的估值師的姓名及資質如下：

項目	辦公室	姓名	專業資格	房地產評估 經驗(年)
西雙版納項目	深圳	李力爭	不適用	7
南昌項目	廣州	黎宇恒	不適用	4
合肥項目	上海	薛保民	註冊房地產估價師	26
哈爾濱項目	大連	孫超	註冊房地產估價師	6
無錫項目	上海	都澄	不適用	3
青島項目	青島	張健	註冊房地產估價師	5
廣州項目	廣州	黎宇恒	不適用	4
成都項目	成都	梁冰晶	不適用	2
重慶項目	重慶	喻明美	不適用	5
桂林項目	深圳	袁斯鴻，王悅	不適用	袁斯鴻：5 王悅：1
濟南項目	青島	孫永軍	註冊房地產估價師	10
昆明項目	深圳	張曉靜，王悅	不適用	張曉靜：4 王悅：1

貨幣

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

融創中國控股有限公司
中國
北京
朝陽區
望京東園523號
融科望京中心B-F22
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部(大中華區)
區域董事
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, MRICS, MHKIS
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零一八年
三月三十一日
現況下的市值
人民幣元

物業

A類－ 貴集團於中國持作出售物業

A1類－ 貴集團於中國持作出售物業－完工未售部分

A1-1.	中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目完工未售部分	2,492,000,000
A1-2.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目完工未售部分	4,483,000,000
A1-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目完工未售部分	1,440,000,000
A1-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目完工未售部分	3,397,000,000
A1-5.	中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目完工未售部分	2,445,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
物業		
A1-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目完工未售部分	2,254,000,000
A1-7.	中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目完工未售部分	528,000,000
A1-8.	中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目完工未售部分	882,000,000
A1-9.	中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目完工未售部分	1,028,000,000
A1-10.	中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目完工未售部分	1,717,000,000
A1類小計：		20,666,000,000

於二零一八年
三月三十一日
現況下的市值
人民幣元

物業

A2類一 貴集團於中國持作出售物業－部分在建工程

A2-1.	中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目銷售部分在建工程	1,573,000,000
A2-2.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目銷售部分在建工程	5,968,000,000
A2-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目銷售部分在建工程	3,626,000,000
A2-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目銷售部分在建工程	2,291,000,000
A2-5.	中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目銷售部分在建工程	3,987,000,000

物業		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
A2-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目銷售部分在建工程	5,777,000,000
A2-7.	中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目銷售部分在建工程	2,507,000,000
A2-8.	中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目銷售部分在建工程	7,055,000,000
A2-9.	中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目銷售部分在建工程	1,819,000,000
A2-10.	中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目銷售部分在建工程	3,468,000,000

物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
A2-11. 中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目銷售部分在建工程	750,000,000
A2-12. 中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目銷售部分在建工程	3,515,000,000
A2類小計：	42,336,000,000
A3類－ 貴集團於中國持作出售物業－待建部分	
A3-1. 中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目銷售部分待建土地	2,875,000,000
A3-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目銷售部分待建土地	4,488,000,000

物業		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
A3-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目銷售部分待建土地	1,466,000,000
A3-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目銷售部分待建土地	3,411,000,000
A3-5.	中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目銷售部分待建土地	1,218,000,000
A3-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目銷售部分待建土地	10,963,000,000
A3-7.	中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目銷售部分待建土地	6,211,000,000

物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
A3-8. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目銷售部分待建土地	7,392,000,000
A3-9. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目銷售部分待建土地	5,743,000,000
A3-10. 中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目銷售部分待建土地	8,727,000,000
A3-11. 中國廣西壯族自治區桂林市雁山區大埠鄉桂林雁山萬達文旅項目銷售部分待建土地	70,000,000
A3-12. 中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目銷售部分待建土地	666,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
物業		
A3-13.	中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目銷售部分待建土地	15,715,000,000
A3-14.	中國雲南省昆明市西山區馬街街道辦事處昆明萬達文旅項目銷售部分待建土地	6,149,000,000
A3類小計：		75,094,000,000
A類小計：		138,096,000,000
B類－ 貴集團所擁有的物業		
B1類－ 貴集團所擁有的物業－完工投資部分		
B1-1.	中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目自持部分完工投資物業	3,303,000,000
B1-2.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工投資物業	4,959,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
物業		
B1-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工投資物業	5,660,000,000
B1-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工投資物業	7,180,000,000
B1-5.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分完工投資物業	2,448,000,000
B1-6.	中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工投資物業	809,000,000
B1類小計：		24,359,000,000
B2類－ 貴集團所擁有的物業－完工運營部分		
B2-1.	中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目自持部分完工運營物業	1,945,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
	物業	
B2-2.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工運營物業	2,157,000,000
B2-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工運營物業	2,213,000,000
B2-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工運營物業	1,765,000,000
B2-5.	中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工運營物業	22,000,000
	B2類小計：	8,102,000,000
B3類－ 貴集團所擁有的物業－完工自用部分		
B3-1.	中國雲南省西雙版納傣族自治州景洪縣級市工業園區萬景大道13號西雙版納萬達文旅項目自持部分完工自用物業	210,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
物業		
B3-2.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工自用物業	94,000,000
B3-3.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工自用物業	394,000,000
B3-4.	中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工自用物業	384,000,000
B3-5.	中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目自持部分完工自用物業	51,000,000
B3-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分完工自用物業	196,000,000

		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
物業		
B3-7.	中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目自持部分在建工程	154,000,000
B3-8.	中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目自持部分完工自用物業	109,000,000
B3-9.	中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目自持部分完工自用物業	150,000,000
B3類小計：		1,742,000,000
B4類－ 貴集團所擁有的物業－部分在建工程		
B4-1.	中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目自持部分在建工程	5,223,000,000
B4-2.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分在建工程	6,718,000,000

物業		於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
B4-3.	中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目自持部分在建工程	5,152,000,000
B4-4.	中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目自持部分在建工程	668,000,000
B4-5.	中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目自持部分在建工程	838,000,000
B4-6.	中國廣西壯族自治區桂林市雁山區大埠鄉桂林萬達文旅項目自持部分在建工程	451,000,000
B4類小計：		19,050,000,000
B5類－ 貴集團所擁有的物業－待建部分		
B5-1.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分待建土地	46,000,000

物業	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
B5-2. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分待建土地	175,000,000
B5-3. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目自持部分待建土地	100,000,000
B5-4. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目自持部分待建土地	146,000,000
B5-5. 中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目自持部分待建土地	809,000,000
B5-6. 中國雲南省昆明市西山區馬街街道辦事處昆明萬達文旅項目自持部分待建土地	1,789,000,000
B5類小計：	<u>3,065,000,000</u>
B類小計：	<u>56,318,000,000</u>
A至B類合計：	<u><u>194,414,000,000</u></u>

估值報告

A類－ 貴集團於中國持作出售物業

A1類－ 貴集團於中國持作出售物業－未售及完工部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目完工未 售部分	西雙版納萬達文旅項目是於一幅總 地盤面積約3,418,327.13平方米的 土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年完工，包括西 雙版納萬達文旅項目待出售的完工 未售部分。	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 2,492,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,267,720,000元)

貴集團表示，該物業的總建築面積
詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	174,850.26
公寓	142,792.33
商業	28,887.69
總計	<u>346,530.28</u>

該物業作住宅用途的土地使用權年
期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證，該物業土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零一二年十二月三十一日	住宅	56,803.36

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零八年二月十四日	住宅	69,708.15
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零八年五月八日	住宅	92,093.78
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,208.44
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月八日	二零八年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五年二月十四日	商業	59,647.81
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六年九月二日	科學及教育	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六年五月八日	科學及教育	32,514.42

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	科學及教育	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五一年九月一日	公共設施	147,255.62
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五一年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五三年二月一日	娛樂	8,016.96
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零五一年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零六一年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					<u>3,418,327.13</u>

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分區與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業土地使用權已訂約授予西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24
120	CR53 (JG) 2011008	科學及教育	1.10	13,508.41	14,859.25
121	CR53 (JG) 2013091	科學及教育	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科學及教育	1.10	19,712.00	21,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科學及教育	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科學及教育	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科學及教育	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	娛樂	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	住宅	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	公共設施	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	工業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028	商業	2.50	817.00	2,042.50
總計：				<u>3,406,606.94</u>	<u>11,861,365.41</u>

- (3) 根據數份建設工程竣工驗收證書，該物業中有總建築面積 1,839,654.17 平方米的建設工程已獲驗收並備案。

貴集團表示，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (4) 貴集團表示，該物業中有建築面積約 275,416.57 平方米的部分附帶多份買賣合約，總代價為人民幣 1,811,298,459 元。上述估值已反映並計入上述有關此部分物業的總代價。
- (5) 根據營業執照(編號：532800100066797)，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本人民幣 2,000,000,000 元，長期有效，營業期限由二零一零年十月二十日起至二零四零年十月二十日止。

(6) 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 該物業國有土地使用權證書合法有效且可根據中國法律強制執行；
- (ii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，且已就該物業建設取得相關證書及政府批准；
- (iii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及房屋所有權，前提是倘該任何物業已予按揭，則西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得受押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有地價已支付及結算。

(7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

(8) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍每平方米人民幣8,000元至人民幣13,200元，以及就公寓部分及零售部分分別採用平均單位價格約約每平方米人民幣7,000元及約人民幣18,000元。

(9) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣8,500元與人民幣22,500元之間(住宅及公寓部分)及每平方米人民幣14,000元與人民幣18,000元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目完工未售部分	南昌萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約2,790,711,21平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年八月完工，包括南昌萬達文旅項目待出售的完工未售部分。 據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 4,483,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 4,079,530,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	409,417.11	
	公寓	26,525.63	
	商業	74,513.77	
	停車場	287,322.28	
	總計	<u>797,778.89</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013)D0399	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013)D0414	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013)D0416	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013)D0417	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013)D0415	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2014) D0184	不適用	二零八年六月二十五日 二零五年六月二十五日	住宅 住宅	78,659.22
7	(2013) 000017	不適用	二零八年六月二十五日 二零五年六月二十五日	住宅 商業	88,606.83
8	(2013) 000018	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅 商業	121,285.12
9	(2013) 000030	不適用	二零八年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2013) 000031	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2013) 000038	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅 商業	115,227.83
12	(2013) 000039	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅 商業	166,818.60
13	(2014) D0638	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660	二零一四年九月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642	二零一四年八月二十六日	二零五四年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172	二零一五年四月二十四日	二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661	二零一四年九月二十六日	二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173	二零一五年四月二十四日	二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185	二零一四年八月二十六日	二零五年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					<u>2,790,711.21</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地 用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	36201301120004	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	2.8	84,728.93	237,241.004
4	36201301120006	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.0	69,722.11	209,166.330

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
5	36201301120008	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二零一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142
7	36201301120023	二零一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	2.7 3.0	88,606.83	217,174.284 24,515.730
8	36201301120022	二零一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 2.8	123,774.67	26,056.380 322,249.788
9	36201301120029	二零一三年八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二零一三年八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二零一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.1	113,712.72	25,770.780 325,879.626
12	36201301120025	二零一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.2	166,818.60	24,370.530 507,824.288
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二零一三年 三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二零一四年 六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	二零一四年	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495
總計：						<u>2,790,684.90</u>	<u>4,597,036.39</u>

- (3) 根據日期介乎二零一五年九月二十四日至二零一六年六月十七日的176份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為1,263,976.17平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (4) 據 貴集團告知，建築面積約583,596.28平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣4,137,679,329元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。

- (5) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍每平方米人民幣 11,200 元至人民幣 17,600 元、就公寓部分及零售部分分別採用平均單位價格約約每平方米人民幣 9,500 元及約人民幣 16,000 元，以及每個停車位約人民幣 120,000 元。
- (9) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣 11,000 元與人民幣 20,000 元之間(住宅部分)、每平方米人民幣 8,500 元與人民幣 9,800 元之間(公寓部分)、每平方米人民幣 24,000 元與人民幣 29,000 元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣 133,000 元與人民幣 152,000 元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目完工未售部分	合肥萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一四年至二零一七年期間完工，包括合肥萬達文旅項目待出售的完工未售部分。 據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,440,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,310,400,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	317.40	
	公寓	16,405.86	
	商業	38,933.70	
	停車場	85,166.39	
	總計	140,823.35	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
				總計：	<u><u>1,516,155.92</u></u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公	40年	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40年	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70年	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70年	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70年	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50年	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40年	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40年 住宅：70年	A: 4.7 B: 2.9	135,243.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.1	159,660.09
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.5	23,820.67
總計：						<u><u>1,562,450.00</u></u>

(3) 根據日期介乎二零一五年五月二十二日至二零一七年五月十五日的93份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為1,802,959.97平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

(4) 據 貴集團告知，建築面積約51,518.77平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣803,005,051元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。

(5) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。

(6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

(8) 吾等在估值中已就住宅部分、就公寓及辦公室部分採用平均單位價格約每平方米人民幣18,000元及約人民幣10,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣18,400元，以及每個停車位約人民幣120,000元。

- (9) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣19,000元與人民幣23,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣10,000元與人民幣15,000元之間(公寓部分)、每平方米人民幣24,000元與人民幣27,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣100,000元與人民幣138,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目完工未售部分	哈爾濱萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,632,233.80平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一六年完工，包括哈爾濱萬達文旅項目待出售的完工未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,397,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 3,091,270,000元)
	據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	38,142.90	
	公寓	40,319.53	
	商業	134,189.35	
	停車場	261,599.44	
	總計	<u>471,251.22</u>	
	該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60
8	(2017) 0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八七年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20
9	(2013) 9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	123,017.20
總計：					1,632,233.80

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013) 09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地使		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
			土地用途	用年期			
1	(2013)2	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				用年期			
6	(2013)6	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00
7	(2013)8	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年 十一月二十一日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	2.5	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

- (4) 根據日期為二零一五年八月二十一日、二零一六年九月十四日及二零一六年五月十三日的3份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為41,276.99平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (5) 據 貴集團告知，建築面積約37,505.83平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣507,316,038元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (6) 根據營業執照第91230199063671776D號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
劃撥土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

(9) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍約每平方米人民幣8,400元至人民幣17,500元、就公寓及辦公室部分採用平均單位價格約每平方米人民幣9,500元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣23,000元，以及每個停車位約人民幣135,000元。

(10) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣8,500元與人民幣19,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣8,600元與人民幣10,000元之間(公寓及辦公室部分)、每平方米人民幣19,000元與人民幣23,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣120,000元與人民幣190,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

於二零一八年
三月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
A1-5. 中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目完工未售部分	無錫萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,926,352,000平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一六年完工，包括無錫萬達文旅項目待出售的完工未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 2,445,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,224,950,000元)

據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	4,450.28
公寓	116,318.65
商業	65,984.46
停車場	139,090.10
總計	<u>325,843.49</u>

該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的		用途	地盤面積 (平方米)
				屆滿日期			
1	A1	(2014) 002018	二零一四年一月二十九日	二零五四年一月二十五日		商業	291,151.80
2	A2	(2016) 0050374	二零一六年五月十二日	二零五五年七月五日		商業	399,602.70
3	A3-1	(2014) 023174	二零一四年十月十四日	二零五四年九月十日		商業 住宅	329,720.90
4	A3-2-1	(2016) 0050419	二零一五年二月十六日	二零五五年三月二十五日		商業	44,393.40
5	A4	(2016) 0050405	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日		批發及零售	9,506.00
6	A4	(2016) 0050407	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日		批發及零售	230,626.00

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的		用途	地盤面積 (平方米)
				屆滿日期			
7	B2	(2016) 0050400	二零一六年五月十三日	二零八五年七月五日		住宅	147,666.00
8	B3	(2016) 0134581	二零一六年十月二十四日	二零八六年八月三十日		住宅	168,613.00
11	C3	(2014) 023170	二零一四年十月十四日	二零八四年九月十日		住宅	58,580.50
12	C4	(2014) 023126	二零一四年十月十三日	二零八四年九月十日		住宅	52,900.60
13	B1	(2014) 005536	一四年四月四日	八四年三月二十日		住宅	100,357.80
14	C1	(2014) 002017	一四年一月二十九日	八四年一月二十五日		住宅	61,794.20
15	C2	(2014) 005534	一四年四月四日	八四年三月二十日		住宅	31,439.10
總計：							<u>1,926,352.00</u>

- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫萬達城投資有限公司訂立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無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
1	A1	3202022014CR0001	商業	40	291,151.80
2	A2	3202022015CR0003	商業	40	399,602.70
3	A3	3202022014CR0041	商業、娛樂	40	329,720.90
4	A3-2-1	3202022015CR0004	商業	40	44,393.40
5	A4	3202022015CR0005	商業、娛樂	40	240,765.90
6	B1	3202022014CR0002	住宅	70	100,357.80
7	B2	3202022015CR0006	住宅	70	147,666.00
8	B3	3202022015CR0007	住宅	70	168,613.00
9	C1	3202022014CR0003	住宅	70	61,794.20
10	C2	3202022014CR0004	住宅	70	31,439.10
11	C3	3202022014CR0039	住宅	70	58,580.50
12	C4	3202022014CR0040	住宅	70	52,900.60
總計：					<u>1,926,985.90</u>

- (3) 據 貴集團告知，建築面積約 50,990.71 平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣 716,111,694 元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (4) 根據營業執照第 91320211089314873T 號，無錫萬達城投資有限公司已於二零一四年一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 4,000,000,000 元，有效經營期限由二零一四年一月三日至二零四四年一月二日止。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，無錫萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣15,000元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣11,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣15,000元，以及每個停車位約人民幣75,000元。
- (8) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣16,000元與人民幣19,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣11,000元與人民幣13,000元之間(公寓部分)，以及每平方米人民幣15,000元與人民幣16,000元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-6. 中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目完工未售部分	青島影都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約3,600,382.32平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一七年完工，包括青島影都萬達文旅項目待出售的完工未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 2,254,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 2,051,140,000元)

據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
公寓	79,213.89
商業	65,830.22
停車場	17,634.33
總計	<u>162,678.44</u>

該物業作住宅、教育、醫療及慈善、商業及娛樂用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五年九月九日	商業	143,358.00
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五年九月九日	商業	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五年九月九日	商業	48,668.00
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六年二月十四日	娛樂	2,067.00
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零六年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十二月二十九日	二零六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u><u>2,625,577.93</u></u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約974,804.39平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司訂立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青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及 慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.85	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.1	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70	2.4	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.75	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	103,629.0	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50	0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	3,140.00	2,826.00
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50	0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	409.00	368.10
總計：						<u>3,600,382.32</u>	<u>5,255,775.64</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
1	2016 0020715	二零一六年五月二十四日	商業	277,999.78
2	2016 0035087	二零一六年八月十二日	商業	135,214.41
3	2016 C020628	二零一六年五月二十四日	商業	94,958.11
4	2017 0046099	二零一七年七月三十一日	住宅	298,263.00
總計：				<u>806,435.30</u>

- (4) 根據青島市規劃局發出的47份建設用地規劃許可證，總地盤面積約3,530,734.93平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據青島市規劃局發出的33份建設工程規劃許可證，總建築面積約2,627,312.40平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據青島市城市建設局發出的26份建築工程施工許可證，總建築面積約2,530,411.96平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，建築面積約34,643.21平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣571,113,820元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (8) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，有效營業期限自二零一三年八月二十三日起，為長期。
- (9) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

(11) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 14,000 元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 13,000 元，以及就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 24,000 元。

(12) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣 14,000 元與人民幣 16,000 元之間(住宅部分)、每平方米人民幣 13,000 元與人民幣 20,000 元之間(公寓部分)，以及每平方米人民幣 20,000 元與人民幣 30,000 元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
A1-7. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目完工未售部分	遊艇萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,032,843.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一七年完工，包括Yingdu萬達文旅項目待出售的完工未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 528,000,000元 (貴集團收購的91%權益： 人民幣 480,480,000元)

據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	3,168.97
商業	15,729.02
配套設施	3,606.00
總計	<u>22,503.99</u>

該物業作住宅、工業及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u><u>1,032,843.00</u></u>

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立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青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	01-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及 慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u><u>1,032,843.00</u></u>	<u><u>3,853,757.80</u></u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
總計：				412,981.70

- (4) 根據青島市規劃局發出的13份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,032,843平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據青島市規劃局發出的8份建設工程規劃許可證，總建築面積約1,608,006.17平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據青島市城市建設局發出的6份建築工程施工許可證，總建築面積約1,431,236.12平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，建築面積約6,779.87平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣92,247,107元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (8) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效營業期限自二零一三年九月三日起，為長期。
- (9) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

(11) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣9,500元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣20,000元，以及每個停車位約人民幣65,000元。

(12) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣15,000元與人民幣17,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣26,000元與人民幣40,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣80,000元至人民幣120,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A1-8. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目完工未售部分	廣州萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,586,465.43平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一六年十一月完工，包括廣州萬達文旅項目待出售的完工未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 882,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 802,620,000元)

據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	21,731.68
商業	5,256.25
停車場	347,119.02
總計	<u>374,106.95</u>

該物業作住宅、商業及教育用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014) 00722146	二零一四年十月二十九日	二零五四年十月二十八日	商業	278,502.00
2	(2015) 08201622	二零一五年十一月二十七日	二零六五年八月十九日	教育	53,264.02
3	(2015) 08201625	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	51,077.92
4	(2015) 08201620	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	62,466.86
5	(2015) 08201617	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	54,694.13
6	(2016) 08210244	二零一六年四月二十二日	二零五六年四月十四日	商業	181,537.87
7	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
8	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
9	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	287,493.59
10	(2017) 08232011	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年二月二日	住宅	46,044.70
11	(2017) 08232015	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	不適用	住宅	48,177.26
12	(2017) 08238355	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零五七年一月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	320,105.00
13	(2017) 08231572	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
14	(2017) 08232097	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,914.68
15	(2017) 08232014	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,039.48
總計：					<u>1,586,465.43</u>

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	440114-2014-000006	二零一四年 十月二十日	商業	40	1.8	278,502.00	501,304.00
2	440114-2015-000006	二零一五年 八月十九日	住宅、教育	70、50	A≤1.2 B、C、 D≤3.5 E≤1.8	403,041.00	979,526
3	440114-2016-000001	二零一六年 一月二十六日	住宅	70	A、B≤3.5 C≤0.8	400,744.00	626,372.90
4	440114-2016-000007	二零一六年十 一月二十八日	住宅、批發及零售、 商業及金融以及其他 商業用途	70、50	A、B、D、E、 F≤3.5 C≤0.8	504,178.00	900,342.00
總計：						<u>1,586,465.00</u>	<u>3,007,544.90</u>

- (3) 根據日期介乎二零一六年十一月十五日至二零一七年十月二十六日的2份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為691,947.96平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (4) 據 貴集團告知，建築面積約 16,385.98 平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣 355,653,001 元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (5) 根據營業執照第 440121000188542 號，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司已於二零一四年八月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零一七年七月三十一日止。
- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 22,000 元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 45,000 元，以及每個停車位約人民幣 140,000 元。
- (9) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣 18,000 元與人民幣 25,000 元之間(住宅部分)、每平方米人民幣 26,000 元與人民幣 33,000 元之間(零售部分(1 層))，以及每個停車位介於人民幣 185,000 元至人民幣 199,000 元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值												
A1-9. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目完工未售部分	<p>成都萬達文旅項目是於總地盤面積約4,231,295.47平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業於二零一六年及二零一七年完工，包括成都萬達文旅項目待出售的完工未售部分。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,199.45</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>28,096.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,754.22</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>115,643.87</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>176,693.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅、商業、教育、文化及體育用途的土地使用權年期不同</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	7,199.45	公寓	28,096.18	商業	25,754.22	停車場	115,643.87	總計	<u>176,693.82</u>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 1,028,000,000元</p> <p>(貴集團將予收購91%權益： 人民幣 935,480,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	7,199.45														
公寓	28,096.18														
商業	25,754.22														
停車場	115,643.87														
總計	<u>176,693.82</u>														

附註：

- (1) 根據成都市都江堰人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於成都萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2015)8145	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	47,755.40
2	(2015)8143	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	33,740.45
3	(2015)8138	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	54,395.38
4	(2015)7958	二零一五年八月十八日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	141,114.31
5	(2015)8147	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	61,058.36

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)3399	二零一六年三月二十四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	243,559.19
7	(2015)13511	二零一五年十一月三十日	/	教育	35,005.82
8	(2016)10288	二零一六年十月二十八日	/	教育	81,301.86
9	(2016)10287	二零一六年十月二十八日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅、商業	230,057.65
10	(2015)11207	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	44,002.81
11	(2015)11208	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	48,729.54
12	(2015)11211	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	24,769.79
13	(2015)11212	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	46,731.26
14	(2015)11193	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	38,643.31
15	(2015)11196	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	62,762.13
16	(2015)11197	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	38,972.99
17	(2015)11198	二零一五年十一月四日	二零五五年九月十六日	商業	14,157.33
18	(2015)11200	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	64,480.74
19	(2015)11202	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	35,971.95
20	(2017) 0006931	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	39,032.13
21	(2017) 0006457	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	32,272.38
22	(2017) 0006547	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,158.59
23	(2017) 0006930	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	25,444.55
24	(2017) 0006463	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,664.01

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
25	(2017) 0006455	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,070.99
26	(2017) 0006461	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	58,214.86
27	(2017) 0006458	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	37,428.55
28	(2017) 0006934	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,754.98
29	(2017) 0006548	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	66,346.33
30	(2017) 0006546	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,267.22
31	(2017) 0006460	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,885.07
32	(2017) 0006459	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,264.44
33	(2017) 0002237	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
34	(2017) 0002259	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
35	(2017) 0002226	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
36	(2017) 0002258	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
37	(2017) 0002237	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
38	(2017) 0002259	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
39	(2017) 0002258	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
40	(2017) 0036105	二零一七年二月十日	二零六七年八月三十日	文化及體育	15,000.85
41	(2017) 0006464	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	65,227.11
42	(2017) 0006467	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	15,836.90
43	(2017) 0006466	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	6,889.19
44	(2017) 0006468	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	41,954.95
45	(2017) 0002226	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
				總計：	<u><u>4,231,295.47</u></u>

(2) 根據都江堰市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	510181-2015-B-002	二零一五年六月二十六日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	63,491.11	133,331.33
2	510181-2015-B-006	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,927.20	81,747.12
3	510181-2015-B-007	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,696.00	81,261.60
4	510181-2015-B-004	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.4	54,395.38	130,548.91
5	510181-2015-B-008	二零一五年六月二十七日	住宅		不大於2.1	33,740.45	70,854.95
6	510181-2015-B-005	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.4	47,755.40	114,612.96
7	510181-2015-B-003	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.2	61,058.36	134,328.39
8	510181-2016-C-004	二零一六年十一月二十一日	商業	40年	大於1.8	53,530.59	96,355.06
9	510181-2016-C-005	二零一六年十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.71
10	510181-2016-C-007	二零一六年十一月二十一日	商業		大於1.8	258,161.90	464,691.42
11	510181-2017-XY-002	二零一七年十月二十日	文化及體育	50年	不大於0.6	15,000.85	9,000.51
12	510181-2015-B-017	二零一五年八月二十八日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.5	54,800.39	137,000.98
13	510181-2015-B-020	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,247.55	130,618.88
14	510181-2015-B-024	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,305.52	130,763.80
15	510181-2015-B-025	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	41,905.19	104,762.98
16	510181-2015-B-026	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	42,300.54	105,751.35
17	510181-2015-B-018	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	56,666.14	141,665.35
18	510181-2015-B-021	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.5	44,919.55	112,298.88

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
19	510181-2015-B-028	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	39,987.10	99,967.75
20	510181-2015-B-029	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	51,769.07	129,422.68
21	510181-2015-B-030	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	36,715.79	91,789.48
22	510181-2015-B-027	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於3.0	44,002.81	132,008.43
23	510181-2015-B-019	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.5	48,729.54	121,823.85
24	510181-2015-B-023	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	24,769.79	61,924.48
25	510181-2015-B-022	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	46,731.26	116,828.15
26	510181-2016-B-025	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於2.1	65,227.11	136,976.93
27	510181-2016-B-022	二零一六年十一月九日	商業	40年	不大於1.0	15,836.90	15,836.90
28	510181-2016-B-023	二零一六年十一月九日	商業		不大於1.0	6,889.19	6,889.19
29	510181-2016-B-024	二零一六年十一月九日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	41,954.95	88,105.40
30	510181-2015-B-014	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,643.31	88,879.61
31	510181-2015-B-012	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	62,762.13	144,352.90
32	510181-2016-B-023	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,972.99	89,637.88
33	510181-2015-B-011	二零一五年八月二十七日	商業	40年	不大於1.2	14,157.33	16,988.80
34	510181-2015-B-016	二零一五年八月二十七日	住宅	住宅用途 70年、商業 用途40年	不大於1.8	64,480.74	116,065.33
35	510181-2015-B-013	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	35,971.95	82,735.49
36	510181-2016-C-006	二零一六年十一月二十一日	商業	40年	大於0.4	531,755.40	212,702.16
37	510181-2016-B-009	二零一六年一月九日	住宅、商業	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.3	39,032.13	89,773.91
38	510181-2016-B-010	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	32,272.38	74,226.47

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
39	510181-2016-B-011	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	48,158.59	110,764.76
40	510181-2016-B-012	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.9	25,444.55	48,344.65
41	510181-2016-B-013	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,664.01	53,530.41
42	510181-2016-B-014	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,070.99	52,878.09
43	510181-2016-B-015	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	58,214.86	64,036.35
44	510181-2016-B-016	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	37,428.55	41,171.41
45	510181-2016-B-017	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,754.98	75,630.48
46	510181-2016-(B)-018	二零一六年十一月九日	住宅		不大於1.1	66,346.33	72,980.96
47	510181-2016-(B)-019	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	69,267.22	76,193.94
48	510181-2016-(B)-020	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,885.07	75,773.58
49	510181-2016-(B)-021	二零一六年十一月九日	住宅		不大於1.1	69,264.44	76,190.88
50	510181-2016-C-004	二零一六年十一月二十一日	商業		大於1.8	53,530.59	不適用
51	510181-2016-C-005	二零一六年十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.70
52	510181-2016-C-006	二零一六年十一月二十一日	商業		大於0.4	531,755.40	212,702.16
53	510181-2016-C-007	二零一六年十一月二十一日	娛樂		大於1.8	258,161.90	464,691.42
總計：						<u>4,114,987.79</u>	<u>5,782,152.76</u>

- (3) 根據日期介乎二零一五年十二月二十二日至二零一七年三月二十八日的6份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為718,440.15平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (4) 據 貴集團告知，建築面積約10,214.43平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣87,049,849元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (5) 根據營業執照第510181000098402號，成都萬達城投資有限公司已於二零一七年九月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限自二零一五年六月二十三日起長期有效。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 成都萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，成都萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍每平方米人民幣6,000元至人民幣11,200元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣8,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣25,000元，以及每個停車位約人民幣50,000元。
- (9) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣6,500元與人民幣12,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣7,200元與人民幣9,000元之間(公寓部分)、每平方米人民幣22,000元與人民幣28,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣80,000元至人民幣100,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
	物業	概況及年期	佔用詳情	
A1-10.	中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目完工未售部分	桂林七星萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約462,561.46平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括桂林七星萬達文旅項目待出售的完工未售部分。據 貴集團告知，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為在建。	人民幣 1,717,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,562,470,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	188,967.21	
		商業	14,164.80	
		停車場	48,486.33	
		總計：	<u>251,618.34</u>	
		該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同。		

附註：

- (1) 根據桂林市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
1	(2016) 000317	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	92,025.59 (住宅：64,417.91 商業：27,607.68)
2	(2016) 000319	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	80,553.97 (住宅：56,387.78 商業：24,166.19)
3	(2016) 000320	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	26,116.90 (住宅：18,281.83 商業：7,835.07)
4	(2016) 000279	二零一六年六月七日	住宅：二零五七年五月十三日	商業	352,563.8
5	(2016) 000280	二零一六年六月七日	住宅：二零五七年五月十三日	商業	110,457.2
				總計：	<u>661,717.46</u>

- (2) 根據桂林市不動產登記中心發出的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地使用年期屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0004291	二零一七年三月二十九日	住宅：二零八八年一月二十四日 批發及零售： 二零五八年一月二十四日	住宅； 批發及零售	25,807.00
2	(2018) 0005819	二零一八年二月十四日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	21,995.00
3	(2018) 0006246	二零一八年二月二十八日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	39,475.00
4	(2018) 0006024	二零一八年二月二十六日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	12,338.00
5	(2017) 0029033	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,444.00
6	(2017) 0029007	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,526.99
				總計：	<u><u>118,586.00</u></u>

- (3) 根據桂林市國土資源局與桂林萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	20160620	二零一六年五月十六日	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲：40年； 批發及零售：40年； 住宅及商業：70年	3.20	661,716.46	2,117,493.67
2	20170137	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲：40年； 批發及零售：40年； 住宅及商業：70年	3.20	496,167.00	1,587,734.40

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
3	20170138	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲：40年； 批發及零售：40年； 住宅及商業：70年	3.20	493,177.00	1,578,166.40
總計：						<u>1,651,060.46</u>	<u>5,283,393.47</u>

- (4) 根據桂林市規劃局發出的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約203,354.00平方米的物業建設地盤符合城市規劃要求。
- (5) 根據桂林市規劃局發出的25份建設工程規劃許可證，總建築面積約329,553.86平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據桂林市住房和城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積約329,553.86平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，建築面積約193,279.51平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，代價為人民幣1,342,211,819元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (8) 根據營業執照第9145030032263492XP號，桂林萬達城投資有限公司於二零一七年八月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,500,000,000元，經營期限自二零一四年十一月二十五日起長期有效。
- (9) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 桂林萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 桂林萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，桂林萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
房地產權證	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

(11) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣8,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣20,000元，以及每個停車位約人民幣110,000元。

(12) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣7,800元與人民幣8,800元之間(住宅部分)，以及每平方米人民幣20,000元與人民幣25,000元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

A2類一 貴集團於中國持作出售物業一部分在建工程

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值
A2-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目銷售部 分在建工程	西雙版納萬達文旅項目是於一幅總 地盤面積約3,418,327.13平方米的 土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括西雙版納萬達文旅項目 的銷售部分在建工程。 據 貴集團告知，該物業預計將於 二零一九年完工，建議建築面積詳 情如下：	於估值日期， 該物業為在 建。	人民幣 1,573,000,000元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,431,430,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	375,434.92	
	停車場	67,742.58	
	總計	<u>443,177.50</u>	
	該物業作住宅用途的土地使用權年 期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零一二年十二月三十一日	住宅	56,803.36
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零一三年二月十四日	住宅	69,708.15
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零一三年五月八日	住宅	92,093.78

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,208.44
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月八日	二零八年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五年二月十四日	商業	59,647.81
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六年九月二日	科教	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六年五月八日	科教	32,514.42
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六年二月四日	科教	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五年九月一日	公共設施	147,255.62

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五一年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五三年二月一日	娛樂	8,016.96
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零五一年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八二年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零六一年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					3,418,327.13

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分局與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司訂立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西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24
120	CR53 (JG) 2011008	科教	1.10	13,508.41	14,859.25
121	CR53 (JG) 2013091	科教	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科教	1.10	19,712.00	21,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科教	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科教	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科教	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	住宅	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	公共設施	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	工業	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	商業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028		2.50	817.00	2,042.50

總計：**3,406,606.94** **11,861,365.41**

- (3) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣 573,563,0990 元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣 1,379,040,591 元。
- (4) 於估值日期，建議開發項目（倘竣工）的估計市值估計約為人民幣 4,269,000,000 元。
- (5) 據 貴集團告知，建築面積約 191,957.35 平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣 2,132,029,329 元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (6) 根據營業執照第 532800100066797 號，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司已於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，有效營業期限由二零一零年十月二十日至二零四零年十月二十日止，為長期。

- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (9) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍約每平方米人民幣10,000元至人民幣17,000元。
- (10) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣8,500元與人民幣22,500元之間(住宅部分)。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值證書

A2類一 貴集團於中國持作出售物業－部分在建工程

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值												
A2-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>南昌萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括南昌萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計將於二零一九年六月完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,006,407.52</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>30,783.94</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>114,336.08</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>255,224.03</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,406,751.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,006,407.52	公寓	30,783.94	商業	114,336.08	停車場	255,224.03	總計	<u>1,406,751.57</u>	於估值日期，該物業為在建。	<p>人民幣 5,968,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 5,430,880,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	1,006,407.52														
公寓	30,783.94														
商業	114,336.08														
停車場	255,224.03														
總計	<u>1,406,751.57</u>														

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2014) D0184	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	78,659.22
7	(2014) D0178	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅 商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八三年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2015) D488	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	166,818.60
13	(2014) D0638	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660	二零一四年九月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五三年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642	二零一四年八月二十六日	二零五四年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172	二零一五年四月二十四日	二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661	二零一四年九月二十六日	二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173	二零一五年四月二十四日	二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五三年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185	二零一四年八月二十六日	二零五三年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					2,790,711.21

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	36201301120004	二〇一三年六月二十六日	住宅 商業	70, 40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二〇一三年六月二十六日	住宅 商業	70, 40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二〇一三年六月二十六日	住宅 商業	70, 40	2.8	84,728.93	237,241.004
4	36201301120006	二〇一三年六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.0	69,722.11	209,166.330

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
5	36201301120008	二〇一三年六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二〇一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142
7	36201301120023	二〇一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	2.7 3.0	88,606.83	217,174.284 24,515.730
8	36201301120022	二〇一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 2.8	123,774.67	26,056.380 322,249.788
9	36201301120029	二〇一三年八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二〇一三年八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二〇一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.1	113,712.72	25,770.780 325,879.626
12	36201301120025	二〇一三年八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.2	166,818.60	24,370.530 507,824.288
13	36201401120007	二〇一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二〇一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二〇一三年三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二〇一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二〇一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二〇一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二〇一四年六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二〇一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二〇一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二〇一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	二零一四年	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495
總計：						<u>2,790,684.90</u>	<u>4,597,036.39</u>

- (3) 根據南昌市城鄉規劃局發出的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約523,795.95平方米的該物業建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據南昌市城鄉規劃局發出的148份建設工程規劃許可證，總建築面積約2,056,530.20平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據南昌市城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積約2,074,154.24平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，建築面積約686,480.01平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣7,403,551,496元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣1,442,735,353元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,433,565,615元。

- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣9,658,000,000元。
- (9) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
- (12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約人民幣14,000元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣12,000元，以及就辦公室部分採用平均單位價格約每平方米人民幣9,000元，以及每個停車位約人民幣120,000元。
- (13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣11,000元與人民幣20,000元之間(住宅及公寓部分)、每平方米人民幣8,500元與人民幣9,800元之間(辦公室部分)，以及每個停車位介於人民幣133,000元與人民幣152,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
A2-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>合肥萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括合肥萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計於二零一八年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>248,047.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>23,520.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>41,100.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>312,667.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作商業、住宅及公用設施用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	248,047.00	商業	23,520.00	停車場	41,100.00	總計	<u>312,667.00</u>	於估值日期，該物業為在建工程。	<p>人民幣 3,626,000,000元</p> <p>(貴集團將予收購91%權益： 人民幣 3,299,660,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	248,047.00												
商業	23,520.00												
停車場	41,100.00												
總計	<u>312,667.00</u>												

附註：

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					1,516,155.92

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公室	40	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、 辦公室	住宅：70； 商業及辦公室：40	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、 辦公室	住宅：70； 商業及辦公室：40	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70 商業：40	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40	1.4	91,426.53

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40 住宅：70	A：4.7 B：2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40	1.1	159,660.09
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

- (3) 根據合肥市規劃局發出的16份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,177,931.70平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據合肥市規劃局發出的14份建設工程規劃許可證，總建築面積約2,643,326.45平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據合肥市城鄉建設委員會發出的15份建築工程施工許可證，總建築面積約22,910,440平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，建築面積約144,628.93平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣2,389,990,225元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣959,372,449元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣656,083,709元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣5,561,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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	

(12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣18,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣23,000元，以及每個停車位約人民幣120,000元。

(13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣19,000元與人民幣23,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣24,000元與人民幣27,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣100,000元與人民幣138,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
A2-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>哈爾濱萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,632,233.80平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括哈爾濱萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>385,363.86</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>21,781.97</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>59,618.67</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>466,764.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	385,363.86	商業	21,781.97	停車場	59,618.67	總計	<u>466,764.50</u>	於估值日期，該物業為在建工程。	<p>人民幣 2,291,000,000元</p> <p>(貴集團將予收購91%權益： 人民幣 2,084,810,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	385,363.86												
商業	21,781.97												
停車場	59,618.67												
總計	<u>466,764.50</u>												

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60
8	(2017)0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八七年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20
9	(2013)9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	123,017.20
總計：					1,632,233.80

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013)09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	(2013)2	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
6	(2013)6	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00
7	(2013)8	二零一三年四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年十一月二十一日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	2.5	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

- (4) 根據哈爾濱市城鄉規劃局哈高新區分局發出的7份建設用地規劃許可證，總地盤面積約879,817平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據哈爾濱市城鄉規劃局哈高新區分局發出的1份建設工程規劃許可證，總建築面積約192,966.21平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據哈爾濱市高新技術產業開發區管理委員會建設局發出的1份建築工程施工許可證，總建築面積約192,966.21平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，建築面積約315,367.58平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣3,199,949,597元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣566,538,007元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣434,221,678元。
- (9) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣4,427,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91230199063671776D號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。

(11) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
劃撥土地使用證	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

(13) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍約每平方米人民幣10,500元至人民幣17,500元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣23,000元，以及每個停車位約人民幣135,000元。

(14) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣8,500元與人民幣19,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣19,000元與人民幣23,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣120,000元與人民幣190,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
A2-5. 中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>無錫萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,926,985.90平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括無錫萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計於二零二零年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>510,066.01</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>32,926.13</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>133,820.50</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>676,812.64</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	510,066.01	商業	32,926.13	停車場	133,820.50	總計	<u>676,812.64</u>	於估值日期，該物業為在建工程。	人民幣 3,987,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 3,628,170,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	510,066.01												
商業	32,926.13												
停車場	133,820.50												
總計	<u>676,812.64</u>												

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	A1	(2014) 002018	二零一四年一月二十九日	二零五四年一月二十五日	商業	291,151.80
2	A2	(2016) 0050374	二零一六年五月十二日	二零五五年七月五日	商業	399,602.70
3	A3-1	(2014) 023174	二零一四年十月十四日	二零五四年九月十日	商業 住宅	329,720.90
4	A3-2-1	(2016) 0050419	二零一五年二月十六日	二零五五年三月二十五日	商業	44,393.40
5	A4	(2016) 0050405	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售	9,506.00
6	A4	(2016) 0050407	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售、 娛樂	230,626.00

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	B2	(2016) 0050400	二零一六年五月十三日	二零八年七月五日	住宅	147,666.00
8	B3	(2016) 0134581	二零一六年十月二十四日	二零八年八月三十日	住宅	168,613.00
11	C3	(2014) 023170	二零一四年十月十四日	二零八年九月十日	住宅	58,580.50
12	C4	(2014) 023126	二零一四年十月十三日	二零八年九月十日	住宅	52,900.60
13	B1	(2014) 005536	一四年四月四日	八四年三月二十日	住宅	100,357.80
14	C1	(2014) 002017	一四年一月二十九日	八四年一月二十五日	住宅	61,794.20
15	C2	(2014) 005534	一四年四月四日	八四年三月二十日	住宅	31,439.10
總計：						<u><u>1,926,352.00</u></u>

- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫萬達城投資有限公司訂立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無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
1	A1	3202022014CR0001	商業	40	291,151.80
2	A2	3202022015CR0003	商業	40	399,602.70
3	A3	3202022014CR0041	商業、娛樂	40	329,720.90
4	A3-2-1	3202022015CR0004	商業	40	44,393.40
5	A4	3202022015CR0005	商業、娛樂	40	240,765.90
6	B1	3202022014CR0002	住宅	70	100,357.80
7	B2	3202022015CR0006	住宅	70	147,666.00
8	B3	3202022015CR0007	住宅	70	168,613.00
9	C1	3202022014CR0003	住宅	70	61,794.20
10	C2	3202022014CR0004	住宅	70	31,439.10
11	C3	3202022014CR0039	住宅	70	58,580.50
12	C4	3202022014CR0040	住宅	70	52,900.60
總計：					<u><u>1,926,985.90</u></u>

- (3) 根據無錫市規劃局發出的10份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,850,521.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據無錫市規劃局發出的16份建設工程規劃許可證，總建築面積約1,312,370.00平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據無錫市濱湖區住房和城鄉建設局發出的14份建築工程施工許可證，總建築面積約1,587,461.02平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。

- (6) 據 貴集團告知，建築面積約202,338,47平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣3,110,503,049元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣1,268,577,541元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,736,917,114元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣8,235,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91320211089314873T號，無錫萬達城投資有限公司已於二零一四年一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣4,000,000,000元，有效營業期限由二零一四年一月三日至二零四四年一月二日止。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，無錫萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
- (12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣15,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣15,000元，以及每個停車位約人民幣75,000元。
- (13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣16,000元與人民幣19,000元之間(住宅部分)，以及每平方米人民幣15,000元與人民幣16,000元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

				於二零一七年 九月三十日 現況下的市值
	物業	概況及年期	佔用詳情	
A2-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目銷售部分在建工程	影都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約3,600,382,32平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括影都萬達文旅項目的在建工程部分。	於估值日期，該物業為在建工程。	人民幣 5,777,000,000元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 5,257,070,000元)
		據 貴集團告知，該物業預計於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	435,488.61	
		公寓	72,100.00	
		商業	50,921.57	
		地庫停車場	92,774.00	
		總計	<u>651,284.18</u>	
		該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六四年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五四年九月九日	商業	143,358.00
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五四年九月九日	商業	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五四年九月九日	商業	48,668.00
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	2,067.00
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零六四年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十二月二十九日	二零六六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六五年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六五年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u><u>2,625,577.93</u></u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約974,804.39平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司訂立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青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.85	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.1	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40	2.4	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.75	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	103,629.00	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50	0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	3,140.00	2,826.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50	0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	409.00	368.10
總計：						<u>3,600,382.32</u>	<u>5,255,775.64</u>

- (3) 根據青島市規劃局發出的47份建設用地規劃許可證，總地盤面積約3,530,734.93平方米的物業建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據青島市規劃局發出的33份建設工程規劃許可證，總建築面積約為2,627,312.40平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據青島市城市建設局發出的26份建築工程施工許可證，總建築面積約2,530,411.96平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，該物業中有建築面積約182,350.05平方米的部分附帶多份買賣合約，總代價為人民幣2,222,503,097元。上述估值已反映並計入上述有關此部分物業的總代價。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣1,620,423,942元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣634,708,583元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣8,398,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，經營期限由二零一三年八月二十三日起長期有效。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

(12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍約每平方米人民幣 14,000 元至人民幣 28,000 元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 13,000 元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣 30,000 元，以及每個停車位約人民幣 80,000 元。

(13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣 14,000 元與人民幣 29,000 元之間(住宅部分)、每平方米人民幣 13,000 元與人民幣 20,000 元之間(公寓部分)、每平方米人民幣 20,000 元與人民幣 30,000 元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣 60,000 元與人民幣 110,000 元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A2-7. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目銷售部分在建工程	遊艇萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,032,843.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括遊艇萬達文旅項目的銷售部分在建工程。	於估值日期，該物業為在建工程。	人民幣 2,507,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 2,281,370,000元)
	據 貴集團告知，該物業預計於二零二二年完工，建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	682,251.00	
	商業	22,050.00	
	停車場	150,318.00	
	總計	854,619.00	
	該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u><u>1,032,843.00</u></u>

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立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青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	1-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u><u>1,032,843.00</u></u>	<u><u>3,853,757.80</u></u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
總計：				412,981.70

- (4) 根據青島市規劃局發出的13份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,032,843平方米的物業建築地盤符合城市規劃要求。
- (5) 根據青島市規劃局發出的8份建設工程規劃許可證，總建築面積約為1,608,006.17平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據青島市城市建設局發出的6份建築工程施工許可證，總建築面積約1,431,236.12平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，該物業中有建築面積約484,115.54平方米的部分附帶多份買賣合約，總代價為人民幣4,187,800,049元。上述估值已反映並計入上述有關此部分物業的總代價。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣2,047,705,569元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,543,818,569元。
- (9) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣6,382,000,000元。
- (10) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營期限由二零一三年九月三日起長期有效。
- (11) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

(13) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣9,500元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣20,000元，以及每個停車位約人民幣65,000元。

(14) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣15,000元與人民幣17,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣26,000元與人民幣40,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣80,000元與人民幣120,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
A2-8. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>廣州萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,586,465.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括廣州萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">450,866.37</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">15,320.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;"><u>233,130.60</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>699,116.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	450,866.37	商業	15,320.00	停車場	<u>233,130.60</u>	總計	<u>699,116.00</u>	<p>於估值日期，該物業為在建工程。</p>	<p>人民幣 7,055,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 6,420,050,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	450,866.37												
商業	15,320.00												
停車場	<u>233,130.60</u>												
總計	<u>699,116.00</u>												

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
2	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78
3	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	商業	287,493.59
4	(2017) 08231572	二零一七年一月十日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
5	(2015) 08201617	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	54,694.13
6	(2016) 08210244	二零一六年四月二十二日	二零五六年四月十四日	商業	<u>181,537.87</u>
總計：					<u>421,641.51</u>

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
8	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78
9	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	287,493.59
10	(2017) 08232011	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年二月二日	住宅	46,044.70
11	(2017) 08232015	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	不適用	住宅	48,177.26
12	(2017) 08238355	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零五七年一月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	320,105.00
13	(2017) 08231572	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
14	(2017) 08232097	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,914.68
15	(2017) 08232014	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,039.48
總計：					1,586,465.43

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	440114-2014-000006	二零一四年十月二十日	商業	40	1.8	278,502.00	501,304.00
2	440114-2015-000006	二零一五年八月十九日	住宅教育	70、50	A ≤ 1.2B、 C、D ≤ 3.5 E ≤ 1.8	403,041.00	979,526.00
3	440114-2016-000001	二零一六年一月二十六日	住宅	70	A、B ≤ 3.5 C ≤ 0.8	400,744.00	626,372.90
4	440114-2016-000007	二零一六年十一月二十八日	住宅、批發及 零售、商業及 金融以及其他 商業用途	70、50	A、B、 D、E、 F ≤ 3.5 C ≤ 0.8	504,178.00	900,342.00
總計：						1,586,465.00	3,007,544.90

- (3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,046,885.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出的13份建設工程規劃許可證，總建築面積約842,494.16平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據廣州市花都區住房和建設規劃局發出的3份建築工程施工許可證，總建築面積約700,365.16平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，建築面積約348,450.52平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣6,819,760,165元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣2,009,373,385元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,200,346,471元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣11,354,000,000元。
- (9) 根據營業執照第440121000188542號，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司已於二零一四年八月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年六月九日至二零一七年七月三十一日止。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

(12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格約每平方米人民幣22,000元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣13,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣45,000元，以及每個停車位約人民幣140,000元。

(13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣18,000元與人民幣25,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣12,000元與人民幣14,000元之間(公寓部分)、每平方米人民幣26,000元與人民幣33,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣185,000元與人民幣199,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值												
A2-9. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>成都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約4,231,295.47平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>物業包括成都萬達文旅項目的在建待售部分。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計將於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>349,098.41</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>1,880.48</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,090.18</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>96,350.72</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>477,419.62</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	349,098.41	公寓	1,880.48	商業	30,090.18	停車場	96,350.72	總計	477,419.62	於估值日期，該物業為在建。	人民幣 1,819,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,655,290,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	349,098.41														
公寓	1,880.48														
商業	30,090.18														
停車場	96,350.72														
總計	477,419.62														

附註：

- (1) 根據北京都江堰人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於成都萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2015)8145	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	47,755.40
2	(2015)8143	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	33,740.45
3	(2015)8138	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	54,395.38
4	(2015)7958	二零一五年八月十八日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	141,114.31
5	(2015)8147	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	61,058.36

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)3399	二零一六年三月二十四日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	243,559.19
7	(2015)13511	二零一五年十一月三十日		教育	35,005.82
8	(2016)10288	二零一六年十月二十八日		教育	81,301.86
9	(2016)10287	二零一六年十月二十八日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅、商業	230,057.65
10	(2015)11207	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	44,002.81
11	(2015)11208	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	48,729.54
12	(2015)11211	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	24,769.79
13	(2015)11212	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	46,731.26
14	(2015)11193	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	38,643.31
15	(2015)11196	二零一五年十一月五日	住宅：二零八年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	62,762.13
16	(2015)11197	二零一五年十一月五日	住宅：二零八年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	38,972.99
17	(2015)11198	二零一五年十一月四日	二零五五年九月十六日	商業	14,157.33
18	(2015)11200	二零一五年十一月五日	住宅：二零八年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	64,480.74
19	(2015)11202	二零一五年十一月四日	住宅：二零八年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	35,971.95
20	(2017)0006931	二零一七年一月五日	住宅：二零八年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	39,032.13
21	(2017)0006457	二零一七年一月五日	住宅：二零八年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	32,272.38
22	(2017)0006547	二零一七年一月五日	住宅：二零八年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,158.59
23	(2017)0006930	二零一七年一月五日	住宅：二零八年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	25,444.55
24	(2017)0006463	二零一七年一月五日	住宅：二零八年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,664.01

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
25	(2017)0006455	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,070.99
26	(2017)0006461	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	58,214.86
27	(2017)0006458	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	37,428.55
28	(2017)0006934	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,754.98
29	(2017)0006548	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	66,346.33
30	(2017)0006546	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,267.22
31	(2017)0006460	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,885.07
32	(2017)0006459	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,264.44
33	(2017)0002237	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
34	(2017)0002259	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
35	(2017)0002226	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
36	(2017)0002258	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
37	(2017)0002237	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
38	(2017)0002259	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
39	(2017)0002258	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
40	(2017)0036105	二零一七年二月十日	二零六七年八月三十日	文化及體育	15,000.85
41	(2017)0006464	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	65,227.11
42	(2017)0006467	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	15,836.90
43	(2017)0006466	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	6,889.19
44	(2017)0006468	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	41,954.95
45	(2017)0002226	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
				總計：	<u>4,231,295.47</u>

- (2) 根據都江堰市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	510181-2015-B-002	二零一五年 六月二十六日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.1	63,491.11	133,331.33
2	510181-2015-B-006	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,927.20	81,747.12
3	510181-2015-B-007	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,696.00	81,261.60
4	510181-2015-B-004	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	54,395.38	130,548.91
5	510181-2015-B-008	二零一五年 六月二十七日	住宅		不大於2.1	33,740.45	70,854.95
6	510181-2015-B-005	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	47,755.40	114,612.96
7	510181-2015-B-003	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.2	61,058.36	134,328.39
8	510181-2016-C-004	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	大於1.8	53,530.59	96,355.06
9	510181-2016-C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.71
10	510181-2016-C-007	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	258,161.90	464,691.42
11	510181-2017-XY-002	二零一七年 十月二十日	文化及體育	50年	不大於0.6	15,000.85	9,000.51
12	510181-2015-B-017	二零一五年 八月二十八日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.5	54,800.39	137,000.98
13	510181-2015-B-020	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,247.55	130,618.88
14	510181-2015-B-024	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,305.52	130,763.80
15	510181-2015-B-025	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	41,905.19	104,762.98
16	510181-2015-B-026	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	42,300.54	105,751.35
17	510181-2015-B-018	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	56,666.14	141,665.35

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
18	510181-2015-B-021	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	44,919.55	112,298.88
19	510181-2015-B-028	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	39,987.10	99,967.75
20	510181-2015-B-029	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	51,769.07	129,422.68
21	510181-2015-B-030	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	36,715.79	91,789.48
22	510181-2015-B-027	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於3.0	44,002.81	132,008.43
23	510181-2015-B-019	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	48,729.54	121,823.85
24	510181-2015-B-023	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	24,769.79	61,924.48
25	510181-2015-B-022	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	46,731.26	116,828.15
26	510181-2016-B-025	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於2.1	65,227.11	136,976.93
27	510181-2016-B-022	二零一六年 十一月九日	商業	40年	不大於1.0	15,836.90	15,836.90
28	510181-2016-B-023	二零一六年 十一月九日	商業		不大於1.0	6,889.19	6,889.19
29	510181-2016-B-024	二零一六年 十一月九日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.1	41,954.95	88,105.40
30	510181-2015-B-014	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,643.31	88,879.61
31	510181-2015-B-012	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	62,762.13	144,352.90
32	510181-2016-B-023	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,972.99	89,637.88
33	510181-2015-B-011	二零一五年 八月二十七日	商業	40年	不大於1.2	14,157.33	16,988.80
34	510181-2015-B-016	二零一五年 八月二十七日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於1.8	64,480.74	116,065.33
35	510181-2015-B-013	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	35,971.95	82,735.49
36	510181-2016-C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	不大於0.4	531,755.40	212,702.16

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
37	510181-2016-B-009	二零一六年 一月九日	住宅、商業	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.3	39,032.13	89,773.91
38	510181-2016-B-010	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於2.3	32,272.38	74,226.47
39	510181-2016-B-011	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於2.3	48,158.59	110,764.76
40	510181-2016-B-012	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.9	25,444.55	48,344.65
41	510181-2016-B-013	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,664.01	53,530.41
42	510181-2016-B-014	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,070.99	52,878.09
43	510181-2016-B-015	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	58,214.86	64,036.35
44	510181-2016-B-016	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	37,428.55	41,171.41
45	510181-2016-B-017	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,754.98	75,630.48
46	510181-2016-(B)-018	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	66,346.33	72,980.96
47	510181-2016-(B)-019	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	69,267.22	76,193.94
48	510181-2016-(B)-020	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,885.07	75,773.58
49	510181-2016-(B)-021	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	69,264.44	76,190.88
50	510181-2016-C-004	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	53,530.59	n/a
51	510181-2016-C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.70
52	510181-2016-C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.4	531,755.40	212,702.16
53	510181-2016-C-007	二零一六年 十一月二十一日	娛樂		大於1.8	258,161.90	464,691.42
總計：						<u>4,114,987.79</u>	<u>5,782,152.76</u>

- (3) 根據都江堰市規劃管理局發出的17份建設用地規劃許可證，總地盤面積約2,055,606.86平方米的物業建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據都江堰市規劃管理局發出的15份建設工程規劃許可證，總建築面積約1,039,932.12平方米的開發建設工程符合建設工程要求並已獲批准。

- (5) 根據都江堰市規劃管理局發出的10份建築工程施工許可證，總建築面積約987,884.98平方米的開發建設工程符合工程施工要求並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，建築面積約176,667.84平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣1,865,958,241元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映並計入。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣1,106,505元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,059,016,712元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣3,823,000,000元。
- (9) 根據營業執照第510181000098402號，成都萬達城投資有限公司於二零一七年九月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限自二零一五年六月二十三日起長期有效。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 成都萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，成都萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
- (12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍每平方米人民幣7,500元至人民幣14,000元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣8,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣25,000元，以及每個停車位約人民幣50,000元。

- (13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣6,500元與人民幣12,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣7,200元與人民幣9,000元之間(公寓部分)、每平方米人民幣22,000元與人民幣28,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣80,000元與人民幣100,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A2-10. 中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目銷售部分在建工程	重慶萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,964,727.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 物業包括重慶萬達文旅項目的在建待售部分。 據 貴集團告知，該物業預計將於二零一八年六月三十日完工，建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為在建。	人民幣 2,691,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,448,810,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	730,070.00	
	商業	96,521.00	
	停車場	281,054.90	
	總計	1,107,645.50	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(見附註1)。		

附註：

- (1) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016)000589560	二零一六年七月二十五日	二零五六年七月三十日	商業	21,394.00
2	(2016)000589600	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	42,832.00
3	(2016)001019187	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	286,490.00
4	(2016)000590457	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	30,150.00
5	(2016)000589624	二零一六年七月二十五日	二零六六年七月三十日	住宅用地	69,640.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)000589565	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	42,243.00
7	(2016)001022436	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	51,452.00
8	(2016)000589602	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	63,821.00
9	(2016)000589938	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	83,725.00
10	(2016)001022163	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	13,925.00
11	(2016)000589894	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	39,893.00
12	(2016)001022458	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	46,818.00
13	(2016)001022562	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	56,299.00
14	(2016)001022637	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	31,611.00
15	(2016)001022626	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	科教用地	6,005.00
16	(2016)001022257	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	41,761.00
17	(2016)001023720	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	34,721.00
18	(2016)001023690	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	36,942.00
19	(2016)001022926	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	44,172.00
20	(2016)001023008	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	31,521.00
21	(2016)001022540	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	18,477.00
22	(2016)001018789	二零一六年十二月十二日	二零五六年十一月九日	商業	26,691.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
23	(2016)001022735	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	34,173.00
24	(2016)001023558	二零一六年十二月十二日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	40,317.00
25	(2016)001023428	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	41,311.00
總計：					1,236,384.00

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 728,343.00 平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據重慶國土資源和房屋管理局與重慶萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	(2016)176	二零一六年七月一日	商業	40年	0.23	21,394.00	5,000.00
2	(2016)178	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	4.04	72,982.00	294,847.00
3	(2016)177	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.25	133,461.00	300,092.00
4	(2016)179	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	3.16	165,861.00	524,776.00
5	(2016)282	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.37	167,341.00	397,210.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
6	(2016)283	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	1.84	111,980.00	206,220.00
7	(2016)285	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	3.67	148,653.00	545,871.00
8	(2016)284	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	0.84	286,490.00	240,000.00
9	(2016)287	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	4.50	26,691.00	120,110.00
10	(2016)286	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	1.39	186,241.00	258,476.00
11	(2017)67	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	1.77	157,885.00	279,445.00
12	(2017)68	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	2.60	176,952.00	460,505.00
13	(2017)66	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年； 住宅用途： 50年	1.65	135,649.00	224,059.00
14	(2017)65	二零一七年 三月二十九日	商業	40年	0.36	173,147.00	62,725.00
總計：						<u>1,964,727.00</u>	<u>3,919,336.00</u>

- (3) 根據重慶市規劃局發出的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約372,304平方米的物業建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據重慶市規劃局發出的7份建設工程規劃許可證，總建築面積約為1,131,890.26平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據重慶市沙坪壩區城鄉建設委員會發出的6份建築工程施工許可證，總建築面積約1,082,968.65平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 據貴集團告知，建築面積約641,119.93平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，總代價人民幣6,069,947,010元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映並計入。

- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣2,038,060,668元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣2,492,139,212元。
- (8) 於估值日期，建議發展項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣7,894,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91500106MA5U6H344K號，重慶萬達城投資有限公司於二零一六年六月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,300,000,000元，經營期限自二零一六年六月二十日起長期有效。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，重慶萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|----|
| 國有土地使用證 | 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 | 部分 |
| 建築工程施工許可證 | 部分 |
| 營業執照 | 有 |
- (12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍每平方米人民幣7,100元至人民幣15,500元、就公寓部分採用平均單位價格約每平方米人民幣9,300元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣25,000元，以及每個停車位約人民幣50,000元。
- (13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣8,400元與人民幣17,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣8,400元與人民幣9,600元之間(公寓部分)、每平方米人民幣31,000元與人民幣38,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣90,000元與人民幣110,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值										
A2-11. 中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>桂林七星萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約462,561.46平方米的的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>物業包括桂林七星萬達文旅項目的在建待售部分。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計將於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>236,246.92</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>19,686.08</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>65,190.30</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>321,123.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	236,246.92	商業	19,686.08	停車場	65,190.30	總計	<u>321,123.30</u>	於估值日期，該物業為在建。	<p>人民幣 750,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 682,500,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	236,246.92												
商業	19,686.08												
停車場	65,190.30												
總計	<u>321,123.30</u>												

附註：

- (1) 根據桂林市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016)000317	二零一六年六月七日	住宅：二零一七年五月十三日 商業：二零一七年五月十三日	住宅及商業	92,025.59 (住宅： 64,417.91 商業： 27,607.68)
2	(2016)000319	二零一六年六月七日	住宅：二零一七年五月十三日 商業：二零一七年五月十三日	住宅及商業	80,553.97 (住宅： 56,387.78 商業： 24,166.19)

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
3	(2016)000320	二零一六年六月七日	住宅：二零一七年五月十三日 商業：二零一七年五月十三日	住宅及商業	26,116.90 (住宅： 18,281.83 商業： 7,835.07)
4	(2016)000279	二零一六年六月七日	二零一七年五月十三日	商業	352,563.8
5	(2016)000280	二零一六年六月七日	二零一七年五月十三日	商業	110,457.2
				總計：	<u>661,717.00</u>

- (2) 根據桂林市不動產登記中心發出的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017)0004291	二零一七年三月二十九日	住宅： 二零一八年一月二十四日 批發及零售： 二零一八年一月二十四日	住宅； 批發及零售	25,807.00
2	(2018)0005819	二零一八年二月十四日	住宅：二零一八年一月二十四日 商業：二零一八年一月二十四日	住宅及商業	21,955.00
3	(2018)0006246	二零一八年二月二十八日	住宅：二零一八年一月二十四日 商業：二零一八年一月二十四日	住宅及商業	39,475.00
4	(2018)0006024	二零一八年二月二十六日	住宅：二零一八年一月二十四日 商業：二零一八年一月二十四日	住宅及商業	12,338.00
5	(2017)0029033	二零一七年十二月二十二日	二零一八年一月二十四日	商業	9,444.00
6	(2017)0029007	二零一七年十二月二十二日	二零一八年一月二十四日	商業	9,526.99
				總計：	<u>118,586.00</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 870,757.01 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (3) 根據桂林市國土資源局與桂林萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	20160620	二零一六年 五月十六日	酒店及餐 飲；批發及 零售；住宅 及商業	酒店及餐 飲：40 年；批發及 零售：40 年；住宅及 商業：70 年	3.20	661,716.46	2,117,493.67
2	20170137	二零一七年	酒店及餐 飲；批發及 零售；住宅 及商業	酒店及餐 飲：40 年；批發及 零售：40 年；住宅及 商業：70 年	3.20	496,167.00	1,587,734.40
3	20170138	二零一七年	酒店及餐 飲；批發及 零售；住宅 及商業	酒店及餐 飲：40 年；批發及 零售：40 年；住宅及 商業：70 年	3.20	493,177.00	1,578,166.40
總計：						<u>1,651,060.06</u>	<u>5,283,393.47</u>

- (4) 根據桂林市規劃局發出的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積約203,354.00平方米的物業建設地盤符合城市規劃要求。
- (5) 根據桂林市規劃局發出的25份建設工程規劃許可證，總建築面積約329,553.86平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據桂林市住房和城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積約329,553.86平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (7) 據貴集團告知，建築面積約106,379.35平方米的物業部分受多份買賣協議所規限，代價為人民幣879,817,298元。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。

- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣489,224,675元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,041,018,802元。
- (9) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣2,448,000,000元。
- (10) 根據營業執照第9145030032263492XP號，桂林萬達城投資有限公司於二零一七年八月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,500,000,000元，經營期限自二零一四年十一月二十五日起長期有效。
- (11) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 桂林萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 桂林萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，桂林萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 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 |
- (13) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格每平方米人民幣8,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣20,000元，以及每個停車位約人民幣110,000元。
- (14) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣7,800元與人民幣8,800元之間(住宅部分)，以及每平方米人民幣22,000元與人民幣25,000元之間(零售部分(1層))。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
A2-12. 中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目銷售部分在建工程	<p>濟南萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約996,611.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括濟南萬達文旅項目的銷售部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業預計於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>418,864.06</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>20,809.39</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>88,278.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>527,951.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	418,864.06	商業	20,809.39	停車場	88,278.00	總計	527,951.45	於估值日期，該物業為在建中。	<p>人民幣 3,515,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 3,198,650,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	418,864.06												
商業	20,809.39												
停車場	88,278.00												
總計	527,951.45												

附註：

- (1) 根據濟南市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於濟南萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0171885	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	66,736.00
2	(2017) 0171882	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	69,618.00
3	(2017) 0228225	二零一七年十一月八日	二零一七年十月二十五日	娛樂	64,384.00
4	(2017) 0171881	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	商業	12,518.00
5	(2018) 0052662	二零一八年三月十二日	二零一八年三月十二日	商業	53,373.00
總計：					266,629.00

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約729,982.00平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴

集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見，貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據濟南市國土資源局與濟南萬達城投資有限公司訂立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濟南萬達城建設有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	濟南-01-2017-072	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	66,736.00	325,004.32
2	濟南-01-2017-078	二零一七年七月十日	住宅	70	3.19	69,618.00	326,508.42
3	濟南-01-2017-071	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	72,741.00	354,248.67
4	濟南-01-2017-077	二零一七年七月十日	住宅	70	2.90	62,037.00	
5	濟南-01-2017-049	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	54,060.00	254,622.60
6	濟南-01-2017-075	二零一七年七月十日	住宅	70	3.13	54,321.00	246,074.13
7	濟南-01-2017-070	二零一七年七月十日	住宅	70	3.35	65,394.00	317,160.90
8	濟南-01-2017-074	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	47,807.00	225,170.97
9	濟南-01-2017-079	二零一七年七月十日	住宅	70	3.17	69,829.00	326,101.43
10	濟南-01-2017-073	二零一七年七月十日	住宅	70	2.37	30,327.00	105,234.69
11	濟南-01-2017-069	二零一七年七月十日	住宅	70	1.52	130,748.00	290,260.56
12	濟南-01-2017-066	二零一七年七月十日	娛樂	40	1.21	64,384.00	116,535.04
13	濟南-01-2017-067	二零一七年七月十日	娛樂	40	2.09	127,677.00	394,491.03
14	濟南-01-2017-065	二零一七年七月十日	商業	40	3.52	53,373.00	273,269.76
15	濟南-01-2017-068	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	12,518.00	48,820.20
16	濟南-01-2017-064	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	15,041.00	58,659.90
總計：						996,611.00	3,662,162.62

- (3) 根據濟南市規劃局發出的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約136,300平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據濟南市規劃局發出的2份建設工程規劃許可證，總建築面積約526,931.11平方米的開發建設工程符合建設工程規定並獲批准。
- (5) 根據濟南市城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積約526,083.89平方米的開發建設工程符合施工規定並獲批准。
- (6) 據貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣683,720,353元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣1,372,339,647元。
- (7) 於估值日期，建議開發項目(倘竣工)的估計市值估計約為人民幣6,844,000,000元。

- (8) 根據營業執照第91370112MA3DHD0618號，濟南萬達城建設有限公司已於二零一七年四月十八日成立，註冊資本為人民幣20,000,000,000元，有效經營期限自二零一七年四月十八日起。
- (9) 貴集團表示，該物業中有建築面積約405,517.81平方米的部分附帶多份買賣合約，總代價為人民幣5,880,419,465元。上述估值已反映並計入上述有關此部分物業的總代價。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 濟南萬達城建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 濟南萬達城建設有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，濟南萬達城建設有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
- (12) 吾等在估值中已就住宅部分採用平均單位價格範圍約每平方米人民幣14,500元至人民幣28,000元、就零售部分採用平均單位價格約每平方米人民幣20,000元，以及每個停車位約人民幣135,000元。
- (13) 吾等估值時，已參考特徵與該物業相若的若干類似發展項目的多項近期銷售交易及報價。吾等亦選定並參考吾等認為在時間、性質、位置、規模、面積及質量等方面可比較的銷售交易。該等銷售交易的價格介於每平方米人民幣14,000元與人民幣30,000元之間(住宅部分)、每平方米人民幣16,000元與人民幣40,000元之間(零售部分(1層))，以及每個停車位介於人民幣130,000元與人民幣140,000元之間。吾等假設的單位價格與上述參考銷售交易及報價一致。由於對該等銷售交易及報價的單位價格作出調整，我們在達致主要假設時已提述有關調整以反映包括(但不限於)時間、位置、規模、面積、差異及質量等因素。

估值報告

A3類一 貴集團於中國持作出售物業－待建部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A3-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目銷售部 分待建土地	西雙版納萬達文旅項目是於一幅總 地盤面積約3,418,327.13平方米的 土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括西雙版納萬達文旅項目 的銷售部分待建土地。據 貴集團 告知，該物業的建議發展項目預計 於二零二零年完工，建議建築面積 詳情如下：	於估值日期， 該物業為空 地。	人民幣 2,875,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,616,250,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	1,199,493.32	
	地下	<u>176,552.11</u>	
	總計	<u>1,376,045.42</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年 期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零一二年十二月三十一日	住宅	56,803.36
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零一三年二月十四日	住宅	69,708.15

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零八年五月八日	住宅	92,093.78
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零八年七月十日	住宅	85,208.44
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月八日	二零八年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五年二月十四日	商業	59,647.81

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五一年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五一年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五一年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五二年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六一年九月二日	科學及教育	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六三年五月八日	科學及教育	32,514.42
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	科學及教育	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五一年九月一日	公共設施	147,255.62
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五一年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五三年二月一日	娛樂	8,016.96
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零五一年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八二年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零六一年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					<u>3,418,327.13</u>

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分局與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司訂立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西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24
120	CR53 (JG) 2011008	科學及教育	1.10	13,508.41	14,859.25
121	CR53 (JG) 2013091	科學及教育	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科學及教育	1.10	19,712.00	21,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科學及教育	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科學及教育	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科學及教育	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	娛樂	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	住宅	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	公共設施	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	工業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028	商業	2.50	817.00	2,042.50
總計：				<u>3,406,606.94</u>	<u>11,861,365.41</u>

- (3) 根據營業執照第532800100066797號，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限由二零一零年十月二十日起至二零四零年十月二十日止長期有效。

- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
A3-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目銷售部分待建土地	南昌萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括南昌萬達文旅項目的銷售部分待建土地。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 4,488,000,000元 (貴集團應佔 91%權益： 人民幣 4,084,080,000元)
	據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二零年完工，建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	598,389.00	
	地下	166,728.00	
	總計	<u>765,117.00</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2014) D0184	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	78,659.22
7	(2014) D0178	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅 商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八三年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2015) D488	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅 商業	166,818.60
13	(2014) D0638	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660	二零一四年九月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五三年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642	二零一四年八月二十六日	二零五四年六月二十八	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172	二零一五年四月二十四日	二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661	二零一四年九月二十六日	二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173	二零一五年四月二十四日	二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五三年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185	二零一四年八月二十六日	二零五三年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					<u>2,790,711.21</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃
				使用年期	容積率		建築面積 (平方米)
1	36201301120004	二零一三年 六月二十六日	住宅商業	70, 40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年 六月二十六日	住宅商業	70, 40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年 六月二十六日	住宅商業	70, 40	2.8	84,728.93	237,241.004

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
4	36201301120006	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.0	69,722.11	209,166.330
5	36201301120008	二零一三年 六月二十六日	住宅 商業	70, 40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二零一三年 八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142
7	36201301120023	二零一三年 八月六日	住宅 商業	70, 40	2.7 3.0	88,606.83	217,174.284 24,515.730
8	36201301120022	二零一三年 八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 2.8	123,774.67	26,056.380 322,249.788
9	36201301120029	二零一三年 八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二零一三年 八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二零一三年 八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.1	113,712.72	25,770.780 325,879.626
12	36201301120025	二零一三年 八月六日	住宅 商業	70, 40	3.0 3.2	166,818.60	24,370.530 507,824.288
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二零一三年 三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二零一四年 六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	二零一四年	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495
總計：						2,790,684.90	4,597,036.39

- (3) 根據南昌市中心城鄉規劃局發出的3份建設用地規劃許可證，總地盤面積約288,551.44平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
			人民幣
A3-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目銷售部分待建土地	合肥萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括合肥萬達文旅項目的銷售部分待建土地。據貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零一九年完工，建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	1,466,000,000元 (貴集團收購的91%權益：人民幣1,334,060,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	149,261.90	
	地下	48,135.00	
	總計	<u>197,396.90</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：—

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					<u>1,516,155.92</u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公	40年	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40年	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70年	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70年	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70年	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50年	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40年	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40年 住宅：70年	A：4.7 B：2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.1	159,660.09

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

- (3) 根據合肥市規劃局發出的16份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,177,931.70平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值								
A3-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目銷售部分待建土地	<p>哈爾濱萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,632,233.80平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括哈爾濱萬達文旅項目的銷售部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二二年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上：</td> <td>974,131.59</td> </tr> <tr> <td>地下：</td> <td>219,967.82</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,194,099.41</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上：	974,131.59	地下：	219,967.82	總計	<u>1,194,099.41</u>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,411,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 3,104,010,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)										
地上：	974,131.59										
地下：	219,967.82										
總計	<u>1,194,099.41</u>										

附註：—

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
8	(2017)0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20
9	(2013) 9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五年七月一日	住宅、商業	123,017.20
總計：					<u>1,509,216.60</u>

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013) 09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 一根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃
							建築面積 (平方米)
1	(2013)2	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃
							建築面積 (平方米)
6	(2013)6	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00
7	(2013)8	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年 十一月二十一日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	2.5	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

(4) 根據哈爾濱市城鄉規劃局哈高新區分局發出的7份建設用地規劃許可證，總地盤面積約879,817平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。

(5) 根據營業執照第91230199063671776D號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。

(6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
劃撥土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值								
A3-5. 中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅專案銷售部分待建土地	<p>無錫萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,926,352.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括無錫萬達文旅項目的銷售部分待建土地。據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二零年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>341,137.06</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>99,944.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>441,081.06</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	341,137.06	地下	99,944.00	總計	<u>441,081.06</u>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 1,218,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,108,380,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
地上	341,137.06										
地下	99,944.00										
總計	<u>441,081.06</u>										

附註：—

- (1) 根據無錫市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	A1	(2014) 002018	二零一四年一月二十九日	二零五四年一月二十五日	商業	291,151.80
2	A2	(2016) 0050374	二零一六年五月十二日	二零五五年七月五日	商業	399,602.70
3	A3-1	(2014) 023174	二零一四年十月十四日	二零五四年九月十日	商業 康樂活動	329,720.90
4	A3-2-1	(2016) 0050419	二零一五年二月十六日	二零五五年三月二十五日	商業	44,393.40
5	A4	(2016) 0050405	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售	9,506.00
6	A4	(2016) 0050407	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及 零售，娛樂	230,626.00

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	B2	(2016) 0050400	二零一六年五月十三日	二零八五年七月五日	住宅	147,666.00
8	B3	(2016) 0134581	二零一六年十月二十四日	二零八六年八月三十日	住宅	168,613.00
11	C3	(2014) 023170	二零一四年十月十四日	二零八四年九月十日	住宅	58,580.50
12	C4	(2014) 023126	二零一四年十月十三日	二零八四年九月十日	住宅	52,900.60
13	B1	(2014) 005536	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	100,357.80
14	C1	(2014) 002017	二零一四年一月二十九日	二零八四年一月二十五日	住宅	61,794.20
15	C2	(2014) 005534	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	31,439.10
總計：						<u><u>1,926,352.00</u></u>

- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫萬達城投資有限公司訂立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無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
1	A1	3202022014CR0001	商業	40	291,151.80
2	A2	3202022015CR0003	商業	40	399,602.70
3	A3	3202022014CR0041	商業、娛樂	40	329,720.90
4	A3-2-1	3202022015CR0004	商業	40	44,393.40
5	A4	3202022015CR0005	商業、娛樂	40	240,765.90
6	B1	3202022014CR0002	住宅	70	100,357.80
7	B2	3202022015CR0006	住宅	70	147,666.00
8	B3	3202022015CR0007	住宅	70	168,613.00
9	C1	3202022014CR0003	住宅	70	61,794.20
10	C2	3202022014CR0004	住宅	70	31,439.10
11	C3	3202022014CR0039	住宅	70	58,580.50
12	C4	3202022014CR0040	住宅	70	52,900.60
總計：					<u><u>1,926,985.90</u></u>

- (3) 根據無錫市規劃局發出的10份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,850,521.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第91320211089314873T號，無錫萬達城投資有限公司已於二零一四年一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣4,000,000,000元，有效經營期限由二零一四年一月三日至二零四四年一月二日止。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，無錫萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值								
A3-6. 中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅專案銷售部分待建土地	<p>青島影都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約3,600,382.32平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括青島影都萬達文旅項目的銷售部分待建土地。據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二四年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>1,566,122.55</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>505,365.60</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>2,071,488.15</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	1,566,122.55	地下	505,365.60	總計	<u>2,071,488.15</u>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 10,963,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 9,976,330,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
地上	1,566,122.55										
地下	505,365.60										
總計	<u>2,071,488.15</u>										

附註：

根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六四年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五四年九月九日	商業	143,358.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五四年九月九日	商業	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五四年九月九日	商業	48,668.00
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	2,067.00
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零六四年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十二月二十九日	二零六六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六五年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六五年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u>2,625,577.93</u>

吾等並無獲提供地盤面積約974,804.39平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見，貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業土地使用權已訂約授予青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.85	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.1	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40	2.4	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.75	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	103,629.00	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50	0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	3,140.00	2,826.00
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50	0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	409.00	368.10
總計：						<u>3,600,382.32</u>	<u>5,255,775.64</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2016 0020715	二零一六年五月二十四日	商業	277,999.78
2	2016 0035087	二零一六年八月十二日	商業	135,214.41
3	2016 C020628	二零一六年五月二十四日	商業	94,958.11
4	2017 0046099	二零一七年七月三十一日	住宅	298,263.00
總計：				<u>806,435.30</u>

- (4) 根據青島市規劃局發出的47份建設用地規劃許可證，總地盤面積約3,530,734.93平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，經營期限自二零一三年八月二十三日起長期有效。
- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，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) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A3-7. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目銷售部分待建土地	遊艇萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,032,843.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括遊艇萬達文旅項目的銷售部分待建土地。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 6,221,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 5,652,010,000元)
	據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二四年完工，建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	1,178,436.00	
	地下	367,274.00	
	總計	<u>1,545,710.00</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u>1,032,843.00</u>

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	1-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u>1,032,843.00</u>	<u>3,853,757.80</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
			總計：	<u>412,981.70</u>

- (4) 根據青島市規劃局發出的13份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,032,843平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。

- (5) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營期限自二零一三年九月三日起長期有效。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，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) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A3-8. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅專案銷售部分待建土地	廣州萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,586,465.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括廣州萬達文旅項目的銷售部分待建土地。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 7,392,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 6,726,720,000元)
	據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二一年完工，建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	555,318.00	
	地下	327,338.00	
	總計	882,656.00	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：—

- (1) 根據廣州市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014) 00722146	二零一四年十月二十九日	二零五四年十月二十八日	商業	278,502.00
2	(2015) 08201622	二零一五年十一月二十七日	二零六五年八月十九日	教育	53,264.02
3	(2015) 08201625	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	51,077.92
4	(2015) 08201620	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	62,466.86
5	(2015) 08201617	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	54,694.13
6	(2016) 08210244	二零一六年四月二十二日	二零五六年四月十四日	商業	181,537.87

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
8	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78
9	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	287,493.59
10	(2017) 08232011	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	二零八七年二月二日	住宅	46,044.70
11	(2017) 08232015	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	不適用	住宅	48,177.26
12	(2017) 08238355	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	二零五七年一月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	320,105.00
13	(2017) 08231572	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
14	(2017) 08232097	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,914.68
15	(2017) 08232014	二零一七年一月十日 至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,039.48
總計：					<u>1,586,465.43</u>

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	440114-2014-000006	二零一四年 十月二十日	商業	40	1.8	278,502.00	501,304.00
2	440114-2015-000006	二零一五年 八月十九日	住宅教育	70、50	A≤1.2 B、C、 D≤3.5 E≤1.8	403,041.00	979,526.00
3	440114-2016-000001	二零一六年 一月二十六日	住宅	70	A、B≤3.5 C≤0.8	400,744.00	626,372.90
4	440114-2016-000007	二零一六年 十一月二十八日	住宅、批發及 零售、商業及 金融以及其他 商業用途	70、50	A、B、D、 E、F≤3.5 C≤0.8	504,178.00	900,342.00
總計：						<u>1,586,465.00</u>	<u>3,007,544.90</u>

- (3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出的1份建設用地規劃許可證，總地盤面積約607,375.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第440121000188542號，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司已於二零一四年八月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零一七年七月三十一日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

			於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A3-9	中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅專案銷售部分待建土地	成都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約4,231,295.47平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括成都萬達文旅項目的銷售部分待建土地。據貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二五年完工，建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。 人民幣 5,743,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 5,226,130,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	2,172,074.31	
	地下	466,206.04	
	總計	<u>2,593,280.35</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同。		

附註：—

- (1) 根據成都市都江堰人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於成都萬達城投資有限公司，詳情如下：—

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2015)8145	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	47,755.40
2	(2015)8143	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	33,740.45
3	(2015)8138	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	54,395.38
4	(2015)7958	二零一五年八月十八日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	141,114.31
5	(2015)8147	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	61,058.36

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)3399	二零一六年三月二十四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	243,559.19
7	(2015)13511	二零一五年十一月三十日	/	教育	35,005.82
8	(2016)10288	二零一六年十月二十八日	/	教育	81,301.86
9	(2016)10287	二零一六年十月二十八日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅、商業	230,057.65
10	(2015)11207	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	44,002.81
11	(2015)11208	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	48,729.54
12	(2015)11211	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	24,769.79
13	(2015)11212	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	46,731.26
14	(2015)11193	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	38,643.31
15	(2015)11196	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	62,762.13
16	(2015)11197	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	38,972.99
17	(2015)11198	二零一五年十一月四日	二零五五年九月十六日	商業	14,157.33
18	(2015)11200	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	64,480.74
19	(2015)11202	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	35,971.95
20	(2017) 0006931	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	39,032.13
21	(2017) 0006457	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	32,272.38
22	(2017) 0006547	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,158.59
23	(2017) 0006930	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	25,444.55
24	(2017) 0006463	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,664.01

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
25	(2017) 0006455	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,070.99
26	(2017) 0006461	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	58,214.86
27	(2017) 0006458	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	37,428.55
28	(2017) 0006934	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,754.98
29	(2017) 0006548	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	66,346.33
30	(2017) 0006546	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,267.22
31	(2017) 0006460	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,885.07
32	(2017) 0006459	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,264.44
33	(2017) 0002237	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
34	(2017) 0002259	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
35	(2017) 0002226	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
36	(2017) 0002258	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
37	(2017) 0002237	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
38	(2017) 0002259	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
39	(2017) 0002258	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
40	(2017) 0036105	二零一七年二月十日	二零六七年八月三十日	文化及體育	15,000.85
41	(2017) 0006464	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	65,227.11
42	(2017) 0006467	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	15,836.90
43	(2017) 0006466	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	6,889.19
44	(2017) 0006468	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	41,954.95
45	(2017) 0002226	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
				總計：	<u><u>4,231,295.47</u></u>

(2) 根據都江堰市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：—

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	510181-2015-B-002	二零一五年 六月二十六日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	63,491.11	133,331.33
2	510181-2015-B-006	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,927.20	81,747.12
3	510181-2015-B-007	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,696.00	81,261.60
4	510181-2015-B-004	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	54,395.38	130,548.91
5	510181-2015-B-008	二零一五年 六月二十七日	住宅		不大於2.1	33,740.45	70,854.95
6	510181-2015-B-005	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	47,755.40	114,612.96
7	510181-2015-B-003	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.2	61,058.36	134,328.39
8	510181-2016-C-004	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	大於1.8	53,530.59	96,355.06
9	510181-2016-C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.71
10	510181-2016-C-007	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	258,161.90	464,691.42
11	510181-2017-XY-002	二零一七年 十月二十日	文化及體育	50年	不大於0.6	15,000.85	9,000.51
12	510181-2015-B-017	二零一五年 八月二十八日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.5	54,800.39	137,000.98
13	510181-2015-B-020	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,247.55	130,618.88
14	510181-2015-B-024	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,305.52	130,763.80
15	510181-2015-B-025	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	41,905.19	104,762.98
16	510181-2015-B-026	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	42,300.54	105,751.35
17	510181-2015-B-018	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	56,666.14	141,665.35

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
18	510181-2015-B-021	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	44,919.55	112,298.88
19	510181-2015-B-028	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	39,987.10	99,967.75
20	510181-2015-B-029	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	51,769.07	129,422.68
21	510181-2015-B-030	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	36,715.79	91,789.48
22	510181-2015-B-027	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於3.0	44,002.81	132,008.43
23	510181-2015-B-019	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	48,729.54	121,823.85
24	510181-2015-B-023	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	24,769.79	61,924.48
25	510181-2015-B-022	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	46,731.26	116,828.15
26	510181-2016-B-025	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於2.1	65,227.11	136,976.93
27	510181-2016-B-022	二零一六年 十一月九日	商業	40年	不大於1.0	15,836.90	15,836.90
28	510181-2016-B-023	二零一六年 十一月九日	商業		不大於1.0	6,889.19	6,889.19
29	510181-2016-B-024	二零一六年 十一月九日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	41,954.95	88,105.40
30	510181-2015-B-014	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,643.31	88,879.61
31	510181-2015-B-012	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	62,762.13	144,352.90
32	510181-2016-B-023	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,972.99	89,637.88
33	510181-2015-B-011	二零一五年 八月二十七日	商業	40年	不大於1.2	14,157.33	16,988.80
34	510181-2015-B-016	二零一五年 八月二十七日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於1.8	64,480.74	116,065.33
35	510181-2015-B-013	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	35,971.95	82,735.49
36	510181-2016-C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	大於0.4	531,755.40	212,702.16

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
37	510181-2016-B-009	二零一六年 一月九日	住宅、商業	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.3	39,032.13	89,773.91
38	510181-2016-B-010	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於2.3	32,272.38	74,226.47
39	510181-2016-B-011	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於2.3	48,158.59	110,764.76
40	510181-2016-B-012	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.9	25,444.55	48,344.65
41	510181-2016-B-013	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,664.01	53,530.41
42	510181-2016-B-014	二零一六年 一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,070.99	52,878.09
43	510181-2016-B-015	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	58,214.86	64,036.35
44	510181-2016-B-016	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	37,428.55	41,171.41
45	510181-2016-B-017	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,754.98	75,630.48
46	510181-2016-(B)-018	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	66,346.33	72,980.96
47	510181-2016-(B)-019	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	69,267.22	76,193.94
48	510181-2016-(B)-020	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,885.07	75,773.58
49	510181-2016-(B)-021	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	69,264.44	76,190.88
50	510181-2016-C-004	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	53,530.59	不適用
51	510181-2016-C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.70
52	510181-2016-C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.4	531,755.40	212,702.16
53	510181-2016-C-007	二零一六年 十一月二十一日	娛樂		大於1.8	258,161.90	464,691.42
總計：						<u>4,114,987.79</u>	<u>5,782,152.76</u>

- (3) 根據都江堰市規劃管理局發出的17份建設用地規劃許可證，總地盤面積約2,055,606.86平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第510181000098402號，成都萬達城投資有限公司已於二零一七年九月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限自二零一五年六月二十三日起長期有效。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 成都萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，成都萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A3-10. 中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目銷售部分待建土地	重慶萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,964,727.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括重慶萬達文旅項目銷售部分待建土地。 據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二二年完工，建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 8,727,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 7,941,570,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	2,424,036.44	
	地下	1,356,684.00	
	總計	<u>3,780,720.44</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016)000589560	二零一六年七月二十五日	二零五六年七月三十日	商業地	21,394.00
2	(2016)000589600	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	42,832.00
3	(2016)001019187	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	286,490.00
4	(2016)000590457	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	30,150.00
5	(2016)000589624	二零一六年七月二十五日	二零六六年七月三十日	住宅用地	69,640.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)000589565	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	42,243.00
7	(2016)001022436	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	51,452.00
8	(2016)000589602	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	63,821.00
9	(2016)000589938	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	83,725.00
10	(2016)001022163	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	13,925.00
11	(2016)000589894	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	39,893.00
12	(2016)001022458	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	46,818.00
13	(2016)001022562	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	56,299.00
14	(2016)001022637	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	31,611.00
15	(2016)001022626	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	科教用地	6,005.00
16	(2016)001022257	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	41,761.00
17	(2016)001023720	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	34,721.00
18	(2016)001023690	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	36,942.00
19	(2016)001022926	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	44,172.00
20	(2016)001023008	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	31,521.00
21	(2016)001022540	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	18,477.00
22	(2016)001018789	二零一六年十二月十二日	二零五六年十一月九日	商業	26,691.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
23	(2016)001022735	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	34,173.00
24	(2016)001023558	二零一六年十二月十二日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	40,317.00
25	(2016)001023428	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	41,311.00
總計：					<u><u>1,236,384.00</u></u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 728,343.00 平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶萬達城投資有限公司訂立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重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	(2016)176	二零一六年七月一日	商業	40年	0.23	21,394.00	5,000.00
2	(2016)178	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年；住宅用途：50年	4.04	72,982.00	294,847.00
3	(2016)177	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年；住宅用途：50年	2.25	133,461.00	300,092.00
4	(2016)179	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年；住宅用途：50年	3.16	165,861.00	524,776.00
5	(2016)282	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年；住宅用途：50年	2.37	167,341.00	397,210.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
6	(2016)283	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途： 40年；住宅用 途：50年	1.84	111,980.00	206,220.00
7	(2016)285	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途： 40年；住宅用 途：50年	3.67	148,653.00	545,871.00
8	(2016)284	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	0.84	286,490.00	240,000.00
9	(2016)287	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	4.50	26,691.00	120,110.00
10	(2016)286	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業及辦公用 途：40年；住 宅用途：50年	1.39	186,241.00	258,476.00
11	(2017)67	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年；住宅用 途：50年	1.77	157,885.00	279,445.00
12	(2017)68	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年；住宅用 途：50年	2.60	176,952.00	460,505.00
13	(2017)66	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途： 40年；住宅用 途：50年	1.65	135,649.00	224,059.00
14	(2017)65	二零一七年 三月二十九日	商業	40年	0.36	173,147.00	62,725.00
總計：						<u>1,964,727.00</u>	<u>3,919,336.00</u>

- (3) 根據重慶市規劃局發出的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約372,304平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第91500106MA5U6H344K號，重慶萬達城投資有限公司已於二零一六年六月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,300,000,000元，經營期限自二零一六年六月二十日起長期有效。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 重慶萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，重慶萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
A3-11. 中國廣西壯族自治區桂林市雁山區大埠鄉桂林雁山萬達文旅項目銷售部分待建土地	<p>桂林雁山萬達文旅項目是於總地盤面積約1,188,499.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括桂林雁山萬達文旅項目銷售部分待建土地。據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的地上建築面積為53,330.00平方米。</p> <p>該物業作商業用途的土地使用權年期於二零五七年五月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 70,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 63,700,000元)</p>

附註：

- (1) 根據桂林市人民政府發出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桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016) 000317	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	92,025.59 (住宅： 64,417.91 商業： 27,607.68)
2	(2016) 000319	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	80,553.97 (住宅： 56,387.78 商業： 24,166.19)

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
3	(2016) 000320	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	26,116.90 (住宅： 18,281.83 商業：7,835.07)
4	(2016) 000279	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	352,563.8
5	(2016) 000280	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	110,457.2
				總計：	<u>661,717.00</u>

- (2) 根據桂林市不動產登記中心發出的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0004291	二零一七年三月二十九日	住宅：二零八八年 一月二十四日 批發及零售：二零五八年 一月二十四日	住宅；批發及零售	25,807.00
2	(2018) 0005819	二零一八年二月十四日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	21,995.00
3	(2018) 0006246	二零一八年二月二十八日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	39,475.00
4	(2018) 0006024	二零一八年二月二十六日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	12,338.00
5	(2017) 0029033	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,444.00
6	(2017) 0029007	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,526.99
				總計：	<u>118,586.00</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 870,303.00 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (3) 根據桂林市國土資源局與桂林萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	20160620	二零一六年 五月十六日	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年； 住宅及商業：70 年	3.20	661,716.46	2,117,493.67
2	20170137	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年；住宅 及商業：70年	3.20	496,167.00	1,587,734.40
3	20170138	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年；住宅 及商業：70年	3.20	493,177.00	1,578,166.40
總計：						<u>1,651,060.46</u>	<u>5,283,393.47</u>

- (4) 根據營業執照第9145030032263492XP號，桂林萬達城投資有限公司已於二零一七年八月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,500,000,000元，經營期限自二零一四年十一月二十五日起長期有效。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 桂林萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 桂林萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，桂林萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
A3-12. 中國廣西壯族自治區桂林市七星區環城南一路以東桂林七星萬達文旅項目銷售部分待建土地	<p>桂林七星萬達文旅項目是於總地盤面積約462,561.46平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括桂林七星萬達文旅項目銷售部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的建議地上建築面積約為709,987.00平方米。該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期分別於二零五七年五月十三日及二零八七年五月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 666,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 606,060,000元)</p>

附註：

- (1) 根據桂林市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016) 000317	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	92,025.59 (住宅： 64,417.91 商業： 27,607.68)
2	(2016) 000319	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	80,553.97 (住宅： 56,387.78 商業： 24,166.19)

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
3	(2016) 000320	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	26,116.90 (住宅： 18,281.83 商業： 7,835.07)
4	(2016) 000279	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	352,563.8
5	(2016) 000280	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	110,457.2
				總計：	<u>198,696.46</u>

- (2) 根據桂林市不動產登記中心發出的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0004291	二零一七年三月二十九日	住宅： 二零八八年一月二十四日 批發及零售： 二零五八年一月二十四日	住宅；批發及零售	25,807.00
2	(2018) 0005819	二零一八年二月十四日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	21,995.00
3	(2018) 0006246	二零一八年二月二十八日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	39,475.00
4	(2018) 0006024	二零一八年二月二十六日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	12,338.00
5	(2017) 0029033	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,444.00
6	(2017) 0029007	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,526.99
				總計：	<u>118,586.00</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 870,303.00 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (3) 根據桂林市國土資源局與桂林萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	20160620	二零一六年 五月十六日	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年；住宅 及商業：70年	3.20	661,716.46	2,117,493.67
2	20170137	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年；住宅 及商業：70年	3.20	496,167.00	1,587,734.40
3	20170138	二零一七年	酒店及餐飲； 批發及零售； 住宅及商業	酒店及餐飲： 40年；批發及零 售：40年；住宅 及商業：70年	3.20	493,177.00	1,578,166.40
總計：						<u>1,651,060.46</u>	<u>5,283,393.47</u>

- (4) 根據營業執照第9145030032263492XP號，桂林萬達城投資有限公司已於二零一七年八月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,500,000,000元，經營期限自二零一四年十一月二十五日起長期有效。

- (3) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 桂林萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 桂林萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，桂林萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (4) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
A3-13. 中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目銷售部分待建土地	<p>濟南萬達文旅項目是於總地盤面積約996,611.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括濟南萬達文旅項目銷售部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二七年完工，建議建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 15,715,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 14,300,650,000元)</p>
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	1,633,102.00	
	地下	746,200.00	
	總計	<u>2,379,302.00</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同。(請參閱附註1)		

附註：

- (1) 根據濟南市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於濟南萬達建設資產有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0171885	二零一七年八月十六日	二零八七年八月八日	住宅	66,736.00
2	(2017) 0171882	二零一七年八月十六日	二零八七年八月八日	住宅	69,618.00
3	(2017) 0228225	二零一七年十一月八日	二零五七年十月二十五日	娛樂	64,384.00
4	(2017) 0171881	二零一七年八月十六日	二零五七年八月八日	商業	12,518.00
5	(2018) 0052662	二零一八年三月十二日	二零五八年三月十二日	商業	53,373.00
				總計：	<u>266,629.00</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 729,982.00 平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據濟南市國土資源局與濟南萬達城投資有限公司訂立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濟南萬達城建設有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	濟南-01-2017-072	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	66,736.00	325,004.32
2	濟南-01-2017-078	二零一七年七月十日	住宅	70	3.19	69,618.00	326,508.42
3	濟南-01-2017-071	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	72,741.00	354,248.67
4	濟南-01-2017-077	二零一七年七月十日	住宅	70	2.90	62,037.00	179,907.30
5	濟南-01-2017-049	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	54,060.00	254,622.60
6	濟南-01-2017-075	二零一七年七月十日	住宅	70	3.13	54,321.00	246,074.13
7	濟南-01-2017-070	二零一七年七月十日	住宅	70	3.35	65,394.00	317,160.90
8	濟南-01-2017-074	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	47,807.00	225,170.97
9	濟南-01-2017-079	二零一七年七月十日	住宅	70	3.17	69,829.00	326,101.43
10	濟南-01-2017-073	二零一七年七月十日	住宅	70	2.37	30,327.00	105,234.69
11	濟南-01-2017-069	二零一七年七月十日	住宅	70	1.52	130,748.00	290,260.56
12	濟南-01-2017-066	二零一七年七月十日	娛樂	40	1.21	64,384.00	116,535.04
13	濟南-01-2017-067	二零一七年七月十日	娛樂	40	2.09	127,677.00	394,491.03
14	濟南-01-2017-065	二零一七年七月十日	商業	40	3.52	53,373.00	273,269.76
15	濟南-01-2017-068	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	12,518.00	48,820.20
16	濟南-01-2017-064	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	15,041.00	58,659.90
總計：						<u>996,611.00</u>	<u>3,842,069.92</u>

- (3) 根據濟南市規劃局發出的 2 份建設用地規劃許可證，總地盤面積約 136,300 平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據營業執照第 91370112MA3DHD0618 號，濟南萬達城建設有限公司已於二零一七年四月十八日成立，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，有效經營期限自二零一七年四月十八日起。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 濟南萬達城建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 濟南萬達城建設有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，濟南萬達城建設有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值								
A3-14. 中國雲南省昆明市西山區馬街街道辦事處昆明萬達文旅項目自持部分待建土地	<p>昆明萬達文旅項目是於總地盤面積約927,066.66平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括昆明萬達文旅項目銷售部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目預計於二零二五年完工，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>1,477,081.82</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>956,707.20</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>2,433,789.01</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	1,477,081.82	地下	956,707.20	總計	<u>2,433,789.01</u>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 6,149,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 5,595,590元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
地上	1,477,081.82										
地下	956,707.20										
總計	<u>2,433,789.01</u>										

該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據昆明市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業已歸屬於昆明萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0117986	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	262,379.52
2	(2017) 0118009	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	53,929.19
3	(2017) 0117974	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	8,279.81
4	(2017) 0118011	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	8,327.47

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
5	(2017) 0117971	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店 及餐飲	8,331.54
6	(2017) 0117973	二零一八年三月三十一日	二零六七年六月六日	醫療及慈善	9,718.88
7	(2017) 0117976	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日 二零五七年六月六日	住宅	52,508.70
8	(2017) 0117978	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	45,689.44
9	(2017) 0117980	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日 二零五七年六月六日	住宅	48,428.97
10	(2017) 0117989	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	39,273.89
11	(2017) 0117995	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	32,416.61
12	(2017) 0117982	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	22,074.14
13	(2017) 0117981	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	22,635.66
14	(2017) 0118018	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	26,066.91
15	(2017) 0117979	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	20,447.68
16	(2017) 0118028	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	23,190.00
17	(2017) 0117972	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	21,004.08
18	(2017) 0118001	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	30,931.51
19	(2017) 0117975	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售	27,336.91
20	(2017) 0117977	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售	37,274.47
21	(2017) 0118024	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	35,321.51
22	(2017) 0117998	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	36,925.51
23	(2017) 0117993	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	16,634.62
24	(2017) 0117983	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	批發及零售	37,939.64
總計：					<u>927,066.66</u>

- (2) 根據昆明市國土資源局與昆明萬達城投資有限公司訂立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昆明萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	CR532017059	二零一七年六月十二日	批發及零售、 酒店及餐飲	40	1.02	262,255.96	267,501.07
2	CR532017060	二零一七年六月十二日	批發及零售、 酒店及餐飲	40	0.69	53,903.33	37,193.30
3	CR532017061	二零一七年六月十二日	批發及零售、 酒店及餐飲	40	4.0	8,275.51	33,102.04

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
4	CR532017062	二零一七年六月十二日	批發及零售、 酒店及餐飲	40	4.0	8,323.60	33,294.4
5	CR532017063	二零一七年六月十二日	批發及零售、 酒店及餐飲	40	4.0	8,327.40	33,309.6
6	CR532017064	二零一七年六月十二日	醫療及慈善	50	1.88	9,714.49	18,263.24
7	CR532017066	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	1.10	52,485.31	57,733.84
8	CR532017067	二零一七年六月十二日	住宅	70	1.10	45,667.54	50,234.29
9	CR532017068	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	1.10	48,406.08	53,246.69
10	CR532017069	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	39,255.46	125,617.47
11	CR532017070	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	32,401.35	103,684.32
12	CR532017071	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	22,064.09	70,605.09
13	CR532017072	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	22,625.05	72,400.16
14	CR532017073	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	26,054.80	83,375.36
15	CR532017074	二零一七年六月十二日	住宅	70	2.50	20,438.22	51,095.55
16	CR532017075	二零一七年六月十二日	住宅	70	2.50	23,179.20	57,948.00
17	CR532017076	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	3.80	20,994.19	79,777.92
18	CR532017077	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	3.45	30,917.10	106,664.00
19	CR532017078	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	3.80	27,324.17	103,831.85
20	CR532017079	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	3.62	37,257.07	134,870.59
21	CR532017080	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	3.80	35,306.09	134,163.14

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
22	CR532017081	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	1.01	36,908.59	37,277.68
23	CR532017082	二零一七年六月十二日	住宅	70	1.50	16,626.71	24,940.07
24	CR532017083	二零一七年六月十二日	住宅、零售、 酒店及餐飲	70 40	1.04	37,921.76	39,438.63
總計：						<u>926,633.07</u>	<u>1,809,568.30</u>

- (3) 根據昆明市規劃局發出的4份建設用地規劃許可證，總地盤面積為174.57畝的該物業建築地盤符合城市規劃規定。

編號	合同編號	項目名稱	發出日期	土地用途	地盤面積 (畝)
1	530101201700093	昆明萬達城 (KCXS2017-10-A13)	二零一七年六月二十三日	R2	58.91
2	530101201700092	昆明萬達城 (KCXS2017-10-A14)	二零一七年六月二十三日	R2	48.60
3	530101201700091	昆明萬達城 (KCXS2017-10-A15)	二零一七年六月二十三日	R2	33.11
4	530101201700090	昆明萬達城 (KCXS2017-10-A16)	二零一七年六月二十三日	R2	33.95
總計：					<u>174.57</u>

- (4) 根據營業執照第91530112MA6KMYNQ86號，昆明萬達城投資有限公司已於二零一七年六月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期限由二零一七年六月八日至二零三七年六月七日止。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 昆明萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 昆明萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，昆明萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

B類－ 貴集團於中國所擁有的物業

B1類－ 貴集團於中國所擁有的物業－完工投資部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B1-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目自持部 分完工投資物業	西雙版納萬達文旅項目是於總地盤 面積約3,418,327.13平方米的土地 上開發的一個綜合發展項目。 於二零一七年完工的該物業包括西 雙版納萬達文旅項目自持部分完工 投資物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面 積詳情如下：	於估值日期， 該物業一部分 出租，餘下部 分空置。	人民幣 3,303,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 3,005,730,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	購物商城	70,262.50	
	主題公園	50,333.57	
	戲院	19,451.35	
	酒吧街	15,818.20	
	總計	<u>155,865.62</u>	

該物業作綜合用途的土地使用權年期
不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零八二年十二月三十一日	住宅	56,803.36
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零八三年二月十四日	住宅	69,708.15
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零八三年五月八日	住宅	92,093.78
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零八二年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零八二年七月十日	住宅	85,208.44
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八三年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八三年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八一年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八三年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八三年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八三年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八三年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八一年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八一年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八一年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八三年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八三年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月六日	二零八三年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八三年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八四年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八三年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八三年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八三年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八二年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八一年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八一年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五一年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五二年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五一年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五一年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五一年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五三年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五三年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五二年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五二年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五三年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五二年七月十日	商業	9,944.25

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五三年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五三年二月十四日	商業	59,647.81
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五一年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五一年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五一年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五二年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六一年九月二日	科學及教育	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六三年五月八日	科學及教育	32,514.42
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	科學及教育	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五一年九月一日	公共設施	147,255.62
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五一年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五三年二月一日	娛樂	8,016.96
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零五一年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八二年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零六一年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					<u>3,418,327.13</u>

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分局與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司訂立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西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24
120	CR53 (JG) 2011008	科學及教育	1.10	13,508.41	14,859.25
121	CR53 (JG) 2013091	科學及教育	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科學及教育	1.10	19,712.00	1,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科學及教育	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科學及教育	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科學及教育	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	娛樂	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	住宅	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	公共設施	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	工業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028	商業	2.50	817.00	2,042.50
總計：				3,406,606.94	11,861,365.41

- (3) 根據西雙版納景洪工業園區管理委員會建設局發出的日期為二零一五年七月二十九日的建築工程施工許可證，總建築面積約 15,818.2 平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。

- (4) 根據西雙版納人民政府發出的二零一六年五月十九日至二零一六年六月十四日房地產權證計劃，總建築面積約140,047.42平方米的該物業已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司作商業、娛樂及其他用途。
- (5) 根據營業執照第532800100066797號，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限自二零一零年十月二十日起至二零四零年十月二十日長期有效。
- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，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) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用平均單位租金每平方米人民幣42元及人民幣112元。吾等就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用回報率6.50%及7.00%。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值										
B1-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工投資物業	<p>南昌萬達文旅項目是於總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>於二零一七年完工的該物業包括南昌萬達文旅項目自持部分完工投資物業。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>購物商城</td> <td>178,313.83</td> </tr> <tr> <td>主題公園</td> <td>133,579.28</td> </tr> <tr> <td>酒吧街</td> <td>20,035.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>331,928.09</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	購物商城	178,313.83	主題公園	133,579.28	酒吧街	20,035.00	總計	<u>331,928.09</u>	於估值日期，該物業一部分出租，餘下部分空置。	<p>人民幣 4,959,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 4,512,690,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
購物商城	178,313.83												
主題公園	133,579.28												
酒吧街	20,035.00												
總計	<u>331,928.09</u>												

該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：—

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2014) D0184	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	78,659.22
7	(2014) D0178	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅、商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八三年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2015) D488	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	166,818.60
13	(2014) D0638	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660	二零一四年九月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五三年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642	二零一四年八月二十六日	二零五四年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172	二零一五年四月二十四日	二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661	二零一四年九月二十六日	二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173	二零一五年四月二十四日	二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五三年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185	二零一四年八月二十六日	二零五三年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					<u>2,790,711.21</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地			地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
			土地用途	使用年期	容積率		
1	36201301120004	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	2.8	84,728.93	237,241.004

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期				
4	36201301120006	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	3.0	69,722.11	209,166.330	
5	36201301120008	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	3.2	77,265.34	247,249.088	
6	36201301120028	二零一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142	
7	36201301120023	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	2.7	88,606.83	217,174.284	
					3.0		24,515.730	
8	36201301120022	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	3.0	123,774.67	26,056.380	
					2.8		322,249.788	
9	36201301120029	二零一三年八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60	
10	36201301120030	二零一三年八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066	
11	36201301120024	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	3.0	113,712.72	25,770.780	
					3.1		325,879.626	
12	36201301120025	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	3.0	166,818.60	24,370.530	
					3.2		507,824.288	
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79	
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60	
15	36201301120009	二零一三年三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89	
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62	
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75	
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02	
19	36201401120015	二零一四年六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88	
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185	
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725	
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31	
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36	
24	36201401120020	二零一四年	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495	
總計：						2,790,684.90	4,597,036.39	

- (3) 根據南昌市人民政府發出的二零一六年九月五日至二零一六年十一月二十五日房地產權證計劃，總建築面積約311,893.09平方米的該物業已歸屬於南昌萬達城投資有限公司作商業、娛樂及住宅用途。
- (4) 根據日期為二零一五年九月五日的建築工程施工許可證，總建築面積約20,035.12平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用平均單位租金每平方米人民幣67元及人民幣137元。吾等就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用回報率5.50%及6.50%。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B1-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工投資物業	合肥萬達文旅項目是於總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 於二零一五年至二零一六年之間完工的該物業包括合肥萬達文旅項目自持部分完工投資物業。	於估值日期，該物業一部分出租，而該物業餘下部分空置。	人民幣 5,660,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 5,150,600,000元)

據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
萬達商城	187,330.65
主題公園	50,415.46
酒吧街	20,400.73
總計	<u>258,146.84</u>

該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：一

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					<u>1,516,155.92</u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公	40年	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、 辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40年	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、 辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70年	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70年	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70年	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50年	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40年	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40年 住宅：70年	A: 4.7 B: 2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.1	159,660.09

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

- (3) 根據合肥市人民政府發出的日期為二零一七年一月十八日的房地產權證計劃，總建築面積約258,146.85平方米的該物業已歸屬於合肥萬達城投資有限公司作倉儲、商業、配套及停車場用途。
- (4) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用平均單位租金每平方米人民幣62元及人民幣194元。吾等就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用回報率5.00%及6.00%。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值														
B1-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工投資物業	<p>哈爾濱萬達文旅項目是在總地盤面積約1,632,233.80平方米的地塊上開發的綜合開發項目。</p> <p>該物業於二零一七年竣工，包括哈爾濱萬達文旅項目的自持部分完工投資物業。</p> <p>據貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>購物商城</td> <td>147,041.75</td> </tr> <tr> <td>停車樓宇</td> <td>123,018.70</td> </tr> <tr> <td>室內滑雪場</td> <td>82,225.00</td> </tr> <tr> <td>電影院</td> <td>16,101.56</td> </tr> <tr> <td>戶外公園</td> <td>56,175.92</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>424,562.93</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	購物商城	147,041.75	停車樓宇	123,018.70	室內滑雪場	82,225.00	電影院	16,101.56	戶外公園	56,175.92	總計	<u>424,562.93</u>	於估值日期，該物業的一部分出租，餘下部分空置。	人民幣 7,180,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 6,533,800,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)																
購物商城	147,041.75																
停車樓宇	123,018.70																
室內滑雪場	82,225.00																
電影院	16,101.56																
戶外公園	56,175.92																
總計	<u>424,562.93</u>																
	<p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>																

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局頒發的國有土地使用證，該物業的土地使用權歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60
8	(2017)0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八七年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20
9	(2013)9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	123,017.20
總計：					<u>1,632,233.80</u>

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013) 09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
			土地用途	使用年期			
1	(2013)2	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃
				使用年期			建築面積 (平方米)
6	(2013)6	二零一三年 四月十九日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00
7	(2013)8	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年 十一月二十一日	住宅、 商業	住宅：70年 商業：40年	2.5	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

- (4) 根據日期分別為二零一四年十二月十日及二零一五年一月十六日的兩份建築工程施工許可證，總建築面積約424,562.93平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據營業執照第91230199063671776D號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。
- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
劃撥土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(8) 吾等在估值中已就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用平均單位租金每平方米人民幣71元及人民幣165元。吾等就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用回報率3.50%及5.00%。

估值報告

B1類－ 貴集團於中國擁有的物業－完工投資部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B1-5. 中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分完工投資物業	影都萬達文旅項目是於總地盤面積約3,600,382.32平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年竣工，包括影都萬達文旅項目的自持部分完工投資物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業部分出租，餘下部分為空置。	人民幣 2,448,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,227,680,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	多媒體產業園	335,284.10	
	總計：	335,284.10	
	該物業作娛樂用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六四年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五四年九月九日	商業	143,358.00
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五四年九月九日	娛樂	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五四年九月九日	娛樂	48,668.00
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	2,067.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零八四年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十月二十九日	二零六六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六五年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六五年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u>2,625,577.93</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 974,804.39 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃	
				使用年期	容積率		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60	
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60	
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20	
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20	
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20	
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90	
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26	
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19	
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57	
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76	
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49	
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88	
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29	
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75	
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00	
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50	

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
				使用年期				
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70		1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70		1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70		1.4	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70		3.75	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70		3.85	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70		1.1	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40		2.4	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40		0.75	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40		0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50		0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50		0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50		0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50		0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50		0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50		0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50		0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	103,629.00	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50		0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50		0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50		0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50		0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50		0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50		0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50		0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50		0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50		0.9	2067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	娛樂	50		0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50		0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50		0.9	3,140.00	2,826.00
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50		0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50		0.9	409.00	368.10
總計：							<u>3,600,382.32</u>	<u>5,255,775.64</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2016 0020715	二零一六年五月二十四日	商業	277,999.78
2	2016 0035087	二零一六年八月十二日	商業	135,214.41
3	2016 C020628	二零一六年五月二十四日	商業	94,958.11
4	2017 0046099	二零一七年七月三十一日	住宅	298,263.00
總計：				806,435.30

- (4) 根據青島市規劃局發出的47份建設用地規劃許可證，總地盤面積約3,530,734.93平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據青島市規劃局發出的33份建設工程規劃許可證，總建築面積約2,627,312.40平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據青島市城市建設局發出的26份建築工程施工許可證，總建築面積約2,530,411.96平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，經營期限自二零一三年八月二十三日起長期有效。
- (8) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，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) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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
房地產權證	有
營業執照	有

(10) 吾等在估值中已就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用平均單位租金每平方米人民幣84元及人民幣143元。吾等就零售部分的主要租戶及其他租戶分別採用回報率4.50%及5.00%。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B1-6. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工投資物業	青島遊艇萬達文旅項目是於總地盤面積約1,032,843.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年竣工，包括青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工投資物業。	於估值日期，該物業部分出租，餘下部分為空置。	人民幣 809,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 736,190,000元)

據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
購物商城	51,680.00
停車場	24,380.00
總計：	<u>24,380.00</u>

該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u>1,032,843.00</u>

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用		地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
				年期	容積率		
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	1-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及 慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u>1,032,843.00</u>	<u>3,853,757.80</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
總計：				<u>412,981.70</u>

- (4) 根據青島市規劃局發出的13份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,032,843平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。

- (5) 根據青島市規劃局發出的8份建設工程規劃許可證，總建築面積約1,608,006.17平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據青島市城市建設局發出的6份建築工程施工許可證，總建築面積約1,431,236.12平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營期限自二零一三年九月三日起長期有效。
- (8) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，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) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 吾等在估值中已就零售部分採用平均單位租金每平方米人民幣158元。吾等就零售部分採用回報率6.00%。

估值報告

B2類一 貴集團於中國擁有的物業－完工運營部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B2-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目自持部 分完工運營物業	西雙版納萬達文旅項目是於總地盤 面積約3,418,327.13平方米的土地 上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年竣工，包括西 雙版納萬達文旅項目自持部分完工 運營物業。	於估值日期， 該物業空置。	人民幣 1,945,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,769,950,000元)

據 貴集團告知，該物業總建築面
積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
酒店	141,146.74
總計：	<u>141,146.74</u>

該物業作住宅用途的土地使用權年
期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零一二年十二月三十一日	住宅	56,803.36
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零一三年二月十四日	住宅	69,708.15
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零一三年五月八日	住宅	92,093.78
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零一二年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零一二年七月十日	住宅	85,208.44

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月八日	二零八年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五年二月十四日	商業	59,647.81
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六年九月二日	科學及教育	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六年五月八日	科學及教育	32,514.42
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六年二月四日	科學及教育	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五年九月一日	公共設施	147,255.62
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五年二月一日	娛樂	8,016.96

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零一五年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零一八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零一六年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零一六年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					<u>3,418,327.13</u>

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分局與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司訂立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西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃
					建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24
120	CR53 (JG) 2011008	科學及教育	1.10	13,508.41	14,859.25

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
121	CR53 (JG) 2013091	科學及教育	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科學及教育	1.10	19,712.00	21,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科學及教育	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科學及教育	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科學及教育	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	娛樂	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	住宅	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	公共設施	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	工業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028	商業	2.50	817.00	2,042.50
總計：				<u>3,406,606.94</u>	<u>11,861,365.41</u>

- (3) 根據西雙版納人民政府發出的二零一六年五月二十日至二零一六年五月三十日房地產權證計劃，總建築面積約138,173.76平方米的該物業已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司作商業用途。
- (4) 根據營業執照第532800100066797號，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限由二零一零年十月二十日起至二零四零年十月二十日止長期有效。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已採用平均單位價格每個酒店房間人民幣1,999,000元。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B2-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工運營物業	南昌萬達文旅項目是於總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年竣工，包括南昌萬達文旅項目自持部分完工運營物業。	於估值日期，該物業處於運營中。	人民幣 2,157,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 1,962,870,000元)
	據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	酒店	<u>166,331.32</u>	
	總計：	<u>166,331.32</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府頒發的國有土地使用證，該物業土地使用權歸屬南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34
6	(2014) D0184	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	78,659.22

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	建築面積 (平方米)
7	(2014) D0178	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅、商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八三年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2015) D488	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅、商業	166,818.60
13	(2014) D0638	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660	二零一四年九月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五三年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642	二零一四年八月二十六日	二零五四年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172	二零一五年四月二十四日	二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661	二零一四年九月二十六日	二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173	二零一五年四月二十四日	二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五三年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639	二零一四年八月二十六日	二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185	二零一四年八月二十六日	二零五三年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					<u>2,790,711.21</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
			土地用途	使用年期			
1	36201301120004	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	2.8	84,728.93	237,241.004
4	36201301120006	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	3.0	69,722.11	209,166.330
5	36201301120008	二零一三年六月二十六日	住宅、商業	70、40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二零一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期				
7	36201301120023	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40		2.7	88,606.83	217,174.284
						3.0		24,515.730
8	36201301120022	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40		3.0	123,774.67	26,056.380
						2.8		322,249.788
9	36201301120029	二零一三年八月六日	住宅	70		3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二零一三年八月六日	住宅	70		2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40		3.0	113,712.72	25,770.780
						3.1		325,879.626
12	36201301120025	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40		3.0	166,818.60	24,370.530
						3.2		507,824.288
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40		0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40		3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二零一三年三月二十六日	酒店	40		1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40		1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40		1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40		2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二零一四年六月二十九日	娛樂	40		1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40		0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70		2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40		1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40		1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	二零一四年	住宅	70		2.55	50,104.90	127,767.495
總計：							<u>2,790,684.90</u>	<u>4,597,036.39</u>

- (3) 根據南昌市人民政府發出的日期為二零一六年九月五日房地產權證計劃，總建築面積約166,331.32平方米的該物業已歸屬於南昌萬達城投資有限公司作商業用途。
- (4) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
營業執照	有

(7) 吾等在估值中已採用平均單位價格每個酒店房間人民幣1,087,000元。

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
B2-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工運營物業	合肥萬達文旅項目是於總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一六年竣工，包括合肥萬達文旅項目自持部分完工運營物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業運營中。		人民幣 2,213,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 2,013,830,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)		
	酒店	206,051.69		
	總計：	<u>206,051.69</u>		
	該物業作商業及住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。			

附註：

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					<u>1,516,155.92</u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公	40年	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、 辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40年	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、 辦公	住宅：70年； 商業及辦公：40年	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70年	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70年	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70年	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70年；商業：40年	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50年	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40年	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40年；住宅：70年	A: 4.7 B: 2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.1	159,660.09
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

- (3) 根據合肥市人民政府發出的日期為二零一八年一月十八日的房地產權證計劃，總建築面積約206,051.69平方米的該物業已歸屬於合肥萬達城投資有限公司作商業用途。
- (4) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已採用平均單位價格每個酒店房間人民幣1,017,000元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值								
B2-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工運營物業	<p>哈爾濱萬達文旅項目是在總地盤面積約1,632,233.80平方米的地塊上開發的綜合開發項目。</p> <p>該物業於二零一七年竣工，包括哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工運營物業。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>137,822.37</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>5,907.5</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>143,729.87</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	137,822.37	幼兒園	5,907.5	總計	<u>143,729.87</u>	於估值日期，該物業處於運營中。	人民幣 1,765,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 1,606,150,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)										
酒店	137,822.37										
幼兒園	5,907.5										
總計	<u>143,729.87</u>										

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局頒發的國有土地使用證，該物業的土地使用權歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60

編號	證書編號	頒發日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
8	(2017)0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八七年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20
9	(2013) 9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	123,017.20
				總計：	<u><u>1,632,233.80</u></u>

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013)09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	(2013)2	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
6	(2013)6	二零一三年四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00
7	(2013)8	二零一三年四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年 十一月二十一日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	不超過2.5， 不低於1	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

- (4) 根據日期為二零一七年四月二十五日的建設工程竣工驗收證書附表，總建築面積 141,460.46 平方米的該物業建築工程已經驗收，且有關驗收已記錄備案。
- (5) 根據日期為二零一三年六月二十七日的建築工程施工許可證，總建築面積約 172,487.92 平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據營業執照第 91230199063671776D 號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，有效經營期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
劃撥土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設工程竣工驗收證書	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

(9) 吾等在估值中已採用平均單位價格每個酒店房間人民幣1,614,000元。

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
B2-5. 中國山東省青島市黃島區齊長城路東、連江路北青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工運營物業	青島遊艇萬達文旅項目是於總地盤面積約1,032,843.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括包括青島遊艇萬達文旅項目自持部分完工投資物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業運營中。	人民幣 22,000,000元	(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 20,200,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)		
	醫院	23,000.00		
	學校	12,000.00		
	總計	35,000.00		
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。			

附註：

- (13) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u>1,032,843.00</u>

- (14) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立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青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	1-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u>1,032,843.00</u>	<u>3,853,757.80</u>

- (15) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
總計：				<u>412,981.70</u>

- (16) 根據青島市規劃局發出的13份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,032,843平方米的物業建築地盤符合城市規劃要求。

- (17) 根據青島市規劃局發出的8份建設工程規劃許可證，總建築面積約為1,608,006.17平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (18) 根據青島市城市建設局發出的6份建築工程施工許可證，總建築面積約1,431,236.12平方米的開發建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (19) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營期限由二零一三年九月三日起長期有效。
- (20) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (v) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (vi) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (vii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (viii) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (21) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 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 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

B3類— 貴集團於中國擁有的物業—完工自用部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B3-1. 中國雲南省西雙 版納傣族自治州 景洪縣級市工業 園區萬景大道13 號西雙版納萬達 文旅項目自持部 分完工自用物業	西雙版納萬達文旅項目是於總地盤 面積約3,418,327.13平方米的土地 上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年竣工，包括西 雙版納萬達文旅項目自持部分完工 自用物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面 積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 210,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 191,100,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	宿舍	49,635.00	
	總計：	49,635.00	
	該物業作綜合用途的土地使用權年 期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2012) 011	二零一二年三月二十六日	二零一一年八月二十四日	住宅	75,408.31
2	(2013) 000017	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,003.56
3	(2013) 000018	二零一三年三月二十七日	二零一二年十二月三十一日	住宅	50,925.33
4	(2013) 000030	二零一三年六月九日	二零一三年四月八日	住宅	75,768.72
5	(2013) 000031	二零一三年六月九日	二零一二年十二月三十一日	住宅	56,803.36
6	(2013) 000038	二零一一年八月二十一日	二零一三年二月十四日	住宅	69,708.15
7	(2013) 000039	二零一三年八月二十一日	二零一三年五月八日	住宅	92,093.78
8	(2013) 000040	二零一三年八月二十一日	二零一二年七月十日	住宅	85,625.79
9	(2013) 000041	二零一三年八月二十一日	二零一二年七月十日	住宅	85,208.44

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
10	(2013) 000042	二零一三年八月二十二日	二零八年五月八日	住宅	53,091.57
11	(2013) 000043	二零一三年八月二十二日	二零八年二月十五日	住宅	74,886.96
12	(2013) 000044	二零一三年八月二十二日	二零八年十月十二日	住宅	84,083.24
13	(2013) 000048	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	61,480.62
14	(2013) 000049	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十四日	住宅	87,109.4
15	(2013) 000050	二零一三年十一月十九日	二零八年二月二十五日	住宅	125,300.65
16	(2013) 000051	二零一三年十一月十九日	二零八年二月十五日	住宅	102,861.41
17	(2013) 000053	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	74,438.4
18	(2013) 000054	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	46,677.38
19	(2013) 000055	二零一三年十二月二十五日	二零八年十月十一日	住宅	43,793.09
20	(2014) 000001	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	40,791.84
21	(2014) 000002	二零一四年一月六日	二零八年五月八日	住宅	98,233.32
22	(2014) 000003	二零一四年一月八日	二零八年五月八日	住宅	46,319.26
23	(2013) 000029	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十五日	住宅	37,746.52
24	(2014) 000012	二零一四年五月二十三日	二零八年十月二十四日	住宅	4,538.91
25	(2013) 000027	二零一三年四月二十五日	二零八年一月四日	住宅	42,047.29
26	(2013) 000028	二零一三年四月二十五日	二零八年一月十四日	住宅	37,004.50
27	(2013) 000032	二零一三年六月九日	二零八年二月四日	住宅	1,261.48
28	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八年十二月三十一日	住宅	45,901.47
29	(2012) 000015	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	44,444.66
30	(2013) 000016	二零一二年八月三十日	二零八年八月二十四日	住宅	46,096.76
31	(2014) 000004	二零一四年一月十三日	二零五年九月二日	商業	26,740.68
32	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
33	(2011) 011	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	48,158.40
34	(2011) 012	二零一一年七月二十一日	二零五年六月三日	娛樂	50,865.10
35	(2011) 013	二零一一年七月二十日	二零五年六月三日	娛樂	305,421.58
36	(2013) 000021	二零一三年四月二十三日	二零五年一月十九日	娛樂	27,811.93
37	(2013) 000024	二零一三年四月二十四日	二零五年一月十九日	娛樂	204,097.10
38	(2013) 000025	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	1,361.87
39	(2013) 000026	二零一三年四月二十五日	二零五年十二月三十一日	娛樂	644.19
40	(2014) 000014	二零一四年六月二十三日	二零五年二月十四日	商業	62,102.45
41	(2014) 000015	二零一四年六月二十日	二零五年七月十日	商業	9,944.25
42	(2014) 000016	二零一四年六月二十四日	二零五年二月十三日	商業	160,025.77
43	(2014) 000017	二零一四年七月一日	二零五年二月十四日	商業	59,647.81
44	(2014) 000018	二零一四年七月一日	二零五年九月二日	商業	8,396.87
45	(2015) 00002	二零一五年八月三日	二零五年九月一日	商業	19,050.20
46	(2013) 000045	二零一三年十月三十一日	二零五年九月一日	商業	34,249.16
47	(2013) 000008	二零一三年七月十六日	二零五年十二月三十一日	醫療及慈善	49,957.86
48	(2013) 000035	二零一三年八月十六日	二零六年九月二日	科學及教育	13,508.41
49	(2013) 000036	二零一三年八月十六日	二零六年五月八日	科學及教育	32,514.42
50	(2013) 000034	二零一三年八月十六日	二零六年二月四日	科學及教育	61,994.17
51	(2014) 000009	二零一四年五月四日	二零五年九月一日	公共設施	147,255.62
52	(2014) 000006	二零一四年一月十六日	二零五年十月十二日	娛樂	66,726.90
53	(2014) 000007	二零一四年一月十七日	二零五年二月一日	娛樂	8,016.96

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
54	(2014) 000005	二零一四年一月十五日	二零五一年十月十二日	娛樂	114,418.61
55	(2013) 000009	二零一三年七月十六日	二零八二年十二月三十一日	住宅	45,901.47
56	(2013) 000037	二零一三年八月十六日	二零六三年二月四日	公共設施	3,505.20
57	(2014) 000022	二零一四年八月十四日	二零六一年九月一日	公共設施	6,411.73
總計：					<u>3,418,327.13</u>

- (2) 根據西雙版納傣族自治州國土資源局景洪工業園區分局與西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司訂立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西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	CR53 (JG) 2014001	住宅	1.01	39,543.00	39,938.02
2	CR53 (JG) 2014002	住宅	1.01	39,539.00	39,934.17
3	CR53 (JG) 2014003	住宅	1.01	54,588.00	55,134.25
4	CR53 (JG) 2013079	住宅	2.00	32,739.00	65,477.62
5	CR53 (JG) 2013080	住宅	2.00	65,495.00	130,989.02
6	CR53 (JG) 2013081	住宅	3.00	46,319.00	6,138,957.78
7	CR53 (JG) 2013082	住宅	3.00	64,567.00	193,699.86
8	CR53 (JG) 2012024	住宅	3.00	21,059.00	63,177.00
9	CR53 (JG) 2013036	住宅	2.50	14,255.00	35,637.65
10	CR53 (JG) 2013012	住宅	2.50	1,963.00	4,908.25
11	CR53 (JG) 2012014	住宅	2.50	47,103.65	117,759.13
12	CR53 (JG) 2012025	住宅	2.50	21,886.00	54,715.00
13	CR53 (JG) 2013049	住宅	2.50	57,015.00	142,537.65
14	CR53 (JG) 2013038	住宅	2.50	17,872.00	44,679.75
15	CR53 (JG) 2013083	住宅	2.50	40,792.00	101,979.60
16	CR53 (JG) 2013007	住宅	2.50	2,687.00	6,718.20
17	CR53 (JG) 2011036	住宅	2.50	16,431.00	41,077.50
18	CR53 (JG) 2011037	住宅	2.50	14,619.00	36,547.50
19	CR53 (JG) 2011044	住宅	2.50	12,940.00	32,350.00
20	CR53 (JG) 2013084	住宅	2.50	66,833.00	200,648.10
21	CR53 (JG) 2013085	住宅	3.00	25,211.00	75,633.27
22	CR53 (JG) 2013021	住宅	3.00	7,055.00	18,344.27
23	CR53 (JG) 2013089	住宅	2.60	3,743.00	9,732.37
24	CR53 (JG) 2011043	住宅	2.60	4,474.00	4,474.00
25	CR53 (JG) 2011047	住宅	1.20	17,186.00	20,623.20
26	CR53 (JG) 2011048	住宅	1.20	18,595.00	22,314.00
27	CR53 (JG) 2011052	住宅	1.20	9,854.00	11,824.80

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
28	CR53 (JG) 2013010	住宅	1.20	795.00	2,068.12
29	CR53 (JG) 2013037	住宅	2.60	7,435.00	19,332.04
30	CR53 (JG) 2012023	住宅	2.60	61,477.00	159,840.20
31	CR53 (JG) 2013040	住宅	2.60	67,853.00	169,508.50
32	CR53 (JG) 2013041	住宅	2.50	57,497.00	143,743.13
33	CR53 (JG) 2013043	住宅	2.50	43,575.00	108,937.38
34	CR53 (JG) 2013048	住宅	2.50	53,780.00	134,450.65
35	CR53 (JG) 2011051	住宅	2.50	5,506.00	134,450.65
36	CR53 (JG) 2013042	住宅	2.50	61,481.00	122,961.24
37	CR53 (JG) 2013020	住宅	2.00	11,359.00	13,630.92
38	CR53 (JG) 2011042	住宅	1.20	3,793.00	4,551.60
39	CR53 (JG) 2011045	住宅	1.20	18,200.00	21,840.00
40	CR53 (JG) 2011046	住宅	1.20	14,619.00	17,542.80
41	CR53 (JG) 2011049	住宅	1.20	16,058.00	19,269.60
42	CR53 (JG) 2011053	住宅	1.20	7,635.00	9,162.00
43	CR53 (JG) 2013039	住宅	1.20	50,823.00	101,646.96
44	CR53 (JG) 2013047	住宅	2.00	36,286.00	72,571.84
45	CR53 (JG) 2013034	住宅	2.00	18,361.00	22,033.45
46	CR53 (JG) 2013035	住宅	1.20	9,259.00	1,110.94
47	CR53 (JG) 2013073	住宅	1.20	5,109.00	6,130.87
48	CR53 (JG) 2011038	住宅	1.20	5,938.00	7,125.60
49	CR53 (JG) 2011040	住宅	1.20	19,933.00	23,919.60
50	CR53 (JG) 2013027	住宅	1.20	1,261.00	2,522.92
51	CR53 (JG) 2011015	住宅	2.00	13,462.08	26,924.16
52	CR53 (JG) 2011016	住宅	2.00	14,440.20	28,880.40
53	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	14,049.15	28,098.30
54	CR53 (JG) 2011018	住宅	2.00	10,475.68	20,951.36
55	CR53 (JG) 2012009	住宅	2.00	9,415.00	14,122.00
56	CR53 (JG) 2012010	住宅	2.00	13,570.00	8,142.00
57	CR53 (JG) 2012006	住宅	2.50	49,378.00	74,067.00
58	CR53 (JG) 2013076	公共設施	2.50	263.00	656.50
59	CR53 (JG) 2011020	住宅	2.50	10,458.56	26,146.40
60	CR53 (JG) 2011021	住宅	2.50	15,666.32	39,165.80
61	CR53 (JG) 2011024	住宅	2.50	8,272.44	20,681.10
62	CR53 (JG) 2012007	住宅	2.50	4,174.00	6,261.00
63	CR53 (JG) 2012008	住宅	2.00	2,591.00	3,886.00
64	CR53 (JG) 2013018	住宅	2.50	10,689.00	21,377.46
65	CR53 (JG) 2011010	住宅	2.00	14,130.49	28,260.98
66	CR53 (JG) 2012015	住宅	2.00	62,364.10	124,728.20
67	CR53 (JG) 2011009	住宅	2.00	13,745.57	27,491.14
68	CR53 (JG) 2013013	住宅	2.00	759.00	1,517.26
69	CR53 (JG) 2013044	住宅	2.00	51,143.00	127,858.68
70	CR53 (JG) 2013030	住宅	2.50	110.00	220.78
71	CR53 (JG) 2013050	住宅	2.50	20,740.00	51,848.90
72	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	2,768.00	6,920.40
73	CR53 (JG) 2013095	住宅	2.50	1,771.00	4,426.88

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
74	CR53 (JG) 2011017	住宅	2.50	2,868.03	7,170.08
75	CR53 (JG) 2012019	住宅	2.00	41,178.27	82,356.54
76	CR53 (JG) 2014006	商業	2.00	2,821.00	5,641.86
77	CR53 (JG) 2013015	娛樂	1.10	1,077.00	1,185.01
78	CR53 (JG) 2013016	娛樂	1.10	2,802.00	30,822.00
79	CR53 (JG) 2013033	商業	2.00	11,306.00	22,612.66
80	CR53 (JG) 2013023	商業	1.50	18,860.76	28,291.14
81	CR53 (JG) 2012017	娛樂	1.10	46,883.77	51,572.15
82	CR53 (JG) 2012018	娛樂	1.10	34,527.00	37,980.11
83	CR53 (JG) 2011003	娛樂	1.10	305,421.58	335,963.74
84	CR53 (JG) 2011004	娛樂	1.10	48,158.00	52,973.80
85	CR53 (JG) 2011005	娛樂	1.10	50,865.00	55,951.50
86	CR53 (JG) 2013005	娛樂	1.10	1,362.00	1,498.06
87	CR53 (JG) 2013006	娛樂	1.10	644.00	708.60
88	CR53 (JG) 2013054	娛樂	1.10	19,930.00	21,922.52
89	CR53 (JG) 2013055	娛樂	1.10	19,956.00	21,951.90
90	CR53 (JG) 2013056	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
91	CR53 (JG) 2013057	娛樂	1.10	19,946.00	21,918.45
92	CR53 (JG) 2013058	娛樂	1.10	19,926.00	21,918.68
93	CR53 (JG) 2013059	娛樂	1.10	19,962.00	21,958.63
94	CR53 (JG) 2013060	娛樂	1.10	8,991.00	9,889.62
95	CR53 (JG) 2013061	娛樂	1.10	19,984.00	21,982.55
96	CR53 (JG) 2013062	娛樂	1.10	19,803.00	21,782.90
97	CR53 (JG) 2013063	娛樂	1.10	19,317.00	21,248.21
98	CR53 (JG) 2013064	娛樂	1.10	16,357.00	17,992.76
99	CR53 (JG) 2013065	娛樂	1.10	10,638.00	11,701.37
100	CR53 (JG) 2013066	娛樂	1.10	5,088.00	5,596.28
101	CR53 (JG) 2013067	娛樂	1.10	12,087.00	13,295.47
102	CR53 (JG) 2014004	商業	2.00	19,593.00	39,185.86
103	CR53 (JG) 2014005	商業	2.00	3,436.00	6,872.68
104	CR53 (JG) 2013051	住宅	2.50	25,599.00	63,997.83
105	CR53 (JG) 2013052	住宅	2.50	66,666.00	16,666.43
106	CR53 (JG) 2013053	住宅	2.50	39,599.00	98,998.50
107	CR53 (JG) 2013045	住宅	2.50	35,665.00	89,163.25
108	CR53 (JG) 2013046	住宅	2.50	58,553.00	146,381.95
109	CR53 (JG) 2013074	住宅	2.50	15,704.00	39,259.15
110	CR53 (JG) 2013069	住宅	2.50	17,675.00	44,187.35
111	CR53 (JG) 2011011	住宅	2.50	17,609.00	40,000.00
112	CR53 (JG) 2011012	住宅	2.50	1,020.00	2,550.00
113	CR53 (JG) 2013031	商業	2.00	148,800.00	29,760.60
114	CR53 (JG) 2013032	商業	2.00	15,942.00	31,884.88
115	CR53 (JG) 2013004	醫療及慈善	1.10	1,748.00	1,922.28
116	CR53 (JG) 2013014	醫療及慈善	2.00	2,954.00	3,249.76
117	CR53 (JG) 2011014	醫療及慈善	1.10	6,462.69	7,108.96
118	CR53 (JG) 2011025	醫療及慈善	1.10	19,824.00	21,806.40
119	CR53 (JG) 2011026	醫療及慈善	1.10	18,969.31	20,866.24

編號	合同編號	土地用途	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃
					建築面積 (平方米)
120	CR53 (JG) 2011008	科學及教育	1.10	13,508.41	14,859.25
121	CR53 (JG) 2013091	科學及教育	0.80	32,514.00	26,011.54
122	CR53 (JG) 2013070	科學及教育	1.10	19,712.00	21,682.77
123	CR53 (JG) 2013071	科學及教育	1.10	19,783.00	21,761.36
124	CR53 (JG) 2013072	科學及教育	1.10	2,110.29	2,321.32
125	CR53 (JG) 2013025	科學及教育	1.10	3,290.00	3,619.18
126	CR53 (JG) 2013024	娛樂	1.10	12,621.00	13,883.62
127	CR53 (JG) 2013075	娛樂	1.00	5,585.00	6,143.20
128	CR53 (JG) 2012016	娛樂	1.10	40,815.00	44,896.06
129	CR53 (JG) 2011022	娛樂	1.10	10,067.34	11,074.07
130	CR53 (JG) 2013022	娛樂	1.10	8,017.00	8,818.66
131	CR53 (JG) 2013009	娛樂	1.10	3,657.00	4,022.18
132	CR53 (JG) 2013068	娛樂	1.10	4,759.00	5,235.20
133	CR53 (JG) 2011054	娛樂	1.10	10,089.00	11,097.90
134	CR53 (JG) 2012022	娛樂	1.10	48,223.00	53,045.30
135	CR53 (JG) 2013008	娛樂	1.10	2,050.00	2,254.55
136	CR53 (JG) 2013011	娛樂	2.60	2,871.00	3,157.67
137	CR53 (JG) 2013087	娛樂	1.01	42,893.00	47,182.42
138	CR53 (JG) 2011039	娛樂	1.10	5,002.00	5,502.20
139	CR53 (JG) 2012020	娛樂	1.10	27,977.00	30,774.70
140	CR53 (JG) 2012021	娛樂	1.10	33,627.00	36,989.70
141	CR53 (JG) 2013017	住宅	1.70	5,591.00	9,505.07
142	CR53 (JG) 2011013	住宅	1.70	5,036.18	8,561.51
143	CR53 (JG) 2011027	住宅	1.70	6,927.25	11,776.33
144	CR53 (JG) 2011028	住宅	1.70	12,760.55	21,692.94
145	CR53 (JG) 2011029	住宅	1.70	15,586.27	26,496.66
146	CR53 (JG) 2013026	公共設施	0.80	3,505.00	2,804.16
147	CR53 (JG) 2014007	工業	2.50	3,876.00	9,690.33
148	CR53 (JG) 2013028	商業	2.50	817.00	2,042.50
總計：				<u>3,406,606.94</u>	<u>11,861,365.41</u>

- (3) 根據日期為二零一三年十二月二十七日的建築工程施工許可證，總建築面積約49,635.00平方米的開發項目建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第532800100066797號，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司於二零一零年十月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，經營期限由二零一零年十月二十日起至二零四零年十月二十日止長期有效。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (ix) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (x) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (xi) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (xii) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就員工宿舍部分採用平均單位價格每平方米人民幣4,200元。

估值報告

B3類－ 貴集團於中國擁有的物業－完工自用部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值						
B3-2. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分完工自用物業	<p>南昌萬達文旅項目是於總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包括南昌萬達文旅項目自持部分完工自用物業。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>展覽中心</td> <td>4,622.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>4,622.10</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	展覽中心	4,622.10	總計：	4,622.10	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 94,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 85,540,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)								
展覽中心	4,622.10								
總計：	4,622.10								

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期 的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34
6	(2014) D0184	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	78,659.22

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2014) D0178	不適用	二零八三年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八三年八月五日	住宅 114,337.68	
10	(2015) D488	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八三年八月五日 二零五三年八月五日	住宅商業	166,818.60
13	(2014) D0638		二零一四年八月二十六日 二零五四年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660		二零一四年九月二十六日 二零五四年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五三年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641		二零一四年八月二十六日 二零五四年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640		二零一四年八月二十六日 二零五四年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642		二零一四年八月二十六日 二零五四年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172		二零一五年四月二十四日 二零五四年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661		二零一四年九月二十六日 二零八四年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173		二零一五年四月二十四日 二零八五年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五三年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639		二零一四年八月二十六日 二零五四年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185		二零一四年八月二十六日 二零五三年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					<u>2,790,711.21</u>

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	36201301120004	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	2.8	84,728.93	237,241.004
4	36201301120006	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	3.0	69,722.11	209,166.330
5	36201301120008	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二零一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
7	36201301120023	二零一三年八月六日	住宅	70、40	2.7	88,606.83	217,174.284
			商業		3.0		24,515.730
8	36201301120022	二零一三年八月六日	住宅商業	70、40	3.0	123,774.67	26,056.380
					2.8		322,249.788
9	36201301120029	二零一三年八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二零一三年八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二零一三年八月六日	住宅商業	70、40	3.0	113,712.72	25,770.780
					3.1		325,879.626
12	36201301120025	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	3.0	166,818.60	24,370.530
					3.2		507,824.288
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二零一三年三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二零一四年六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	二零一四年	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	2014	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495
總計：						<u>2,790,684.90</u>	<u>4,597,036.39</u>

- (3) 根據建設工程規劃許可證，總建築面積約4,622.10平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

(7) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣20,300元。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B3-3. 中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分完工自用物業	合肥萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業包括合肥萬達文旅項目自持部分完工自用物業。 據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 394,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 358,540,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	展覽中心	5,054.59	
	員工宿舍	95,244.29	
	總計：	<u>100,298.88</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅，商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					<u>1,516,155.92</u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公	40	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、 商業、辦公	住宅：70； 商業&辦公：40	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、 商業、辦公	住宅：70； 商業&辦公：40	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、 商業	住宅：70 商業：40	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、 住宅	商業：40 住宅：70	A: 4.7 B: 2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40	1.1	159,660.09

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

- (3) 根據日期為二零一七年五月十五日的建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為95,244.29平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (4) 根據日期為二零一三年十月二十四日的建設工程規劃許可證，總建築面積約1,356,308平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (5) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程竣工驗收證書	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

- (8) 吾等在估值中已就展覽中心部分及員工宿舍部分分別採用平均單位價格每平方米人民幣18,600元及人民幣3,200元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值						
B3-4. 中國黑龍江省哈爾濱市松北區世茂大道哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工自用物業	<p>哈爾濱萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,632,233.80平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括哈爾濱萬達文旅項目自持部分完工自用物業。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>54,282.94</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>54,282.94</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	員工宿舍	54,282.94	總計	54,282.94	於估值日期，該物業為由 貴集團佔用。	<p>人民幣 384,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 349,440,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)								
員工宿舍	54,282.94								
總計	54,282.94								

附註：

- (1) 根據哈爾濱市國土資源局松北分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) 09008312	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	173,936.40
2	(2013) 09008313	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	108,167.40
3	(2013) 09008314	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	110,220.30
4	(2013) 09008316	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	113,861.60
5	(2013) 09008317	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	127,872.30
6	(2013) 09008318	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八三年七月一日 商業：二零五三年七月一日	住宅、商業	101,314.80
7	(2013) 09008319	二零一三年四月二十六日	商業：二零五三年七月一日	商業	631,332.60
8	(2017)0091037	二零一七年五月二十六日	住宅：二零八七年五月十七日 商業：二零五七年五月十七日	住宅、商業	142,511.20

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
9	(2013) 9008315	二零一三年四月二十六日	住宅：二零八年七月一日 商業：二零五年七月一日	住宅、商業	123,017.20
總計：					<u>1,509,216.60</u>

- (2) 根據哈爾濱人民政府發出的劃撥土地使用證第(2013)09008403號，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2013) 09008403	二零一三年五月二十二日	公共設施	1,933.00

- (3) 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱萬達城投資有限公司訂立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哈爾濱萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	編號
				使用年期	容積率		
1	(2013)2	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	108,167.40	402,000.00
2	(2013)7	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	110,220.30	418,700.00
3	(2013)3	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	123,017.20	507,700.00
4	(2013)4	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	175,869.40	664,900.00
5	(2013)5	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	101,314.80	408,700.00
6	(2013)6	二零一三年 四月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.0	127,872.30	437,800.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	編號
7	(2013)8	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	2.05	113,861.60	333,500.00
8	(2013)9	二零一三年 四月十九日	商業	商業：40年	1.05	631,332.60	743,000.00
9	(2016)38	二零一六年 十一月二十一日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	2.5	142,511.20	456,278.00
總計：						<u>1,634,166.80</u>	<u>4,372,578.00</u>

- (4) 根據日期為二零一五年七月六日的建築工程施工許可證，總建築面積約 54,282.94 平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據營業執照第 91230199063671776D 號，哈爾濱萬達城投資有限公司已於二零一三年四月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，有效經營期限由二零一三年四月十六日至二零四三年四月十五日止。
- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 哈爾濱萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 哈爾濱萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，哈爾濱萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 劃撥土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 吾等在估值中已就員工宿舍部分採用平均單位價格每平方米人民幣 7,100 元。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
B3-5. 中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目自持部分完工自用物業	無錫萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,926,985.90平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 據 貴集團告知，該物業包括無錫萬達文旅項目自持部分完工自用物業。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 51,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 46,410,000元)

據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
展覽中心	5,000
總計	5,000

該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	A1	(2014) 002018	二零一四年一月二十九日	二零五四年一月二十五日	商業	291,151.80
2	A2	(2016) 0050374	二零一六年五月十二日	二零五五年七月五日	商業	399,602.70
3	A3-1	(2014) 023174	二零一四年十月十四日	二零五四年九月十日	商業康樂活動	329,720.90
4	A3-2-1	(2016) 0050419	二零一五年二月十六日	二零五五年三月二十五日	商業	44,393.40
5	A4	(2016) 0050405	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售	9,506.00
6	A4	(2016) 0050407	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售、 娛樂	230,626.00
7	B2	(2016) 0050400	二零一六年五月十三日	二零八五年七月五日	住宅	147,666.00
8	B3	(2016) 0134581	二零一六年十月二十四日	二零八六年八月三十日	住宅	168,613.00

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
9	C3	(2014) 023170	二零一四年十月十四日	二零八四年九月十日	住宅	58,580.50
10	C4	(2014) 023126	二零一四年十月十三日	二零八四年九月十日	住宅	52,900.60
11	B1	(2014) 005536	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	100,357.80
12	C1	(2014) 002017	二零一四年一月二十九日	二零八四年一月二十五日	住宅	61,794.20
13	C2	(2014) 005534	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	31,439.10
總計：						1,926,352.00

- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫萬達城投資有限公司訂立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無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
1	A1	3202022014CR0001	商業	40	291,151.80
2	A2	3202022015CR0003	商業	40	399,602.70
3	A3	3202022014CR0041	商業、娛樂	40	329,720.90
4	A3-2-1	3202022015CR0004	商業	40	44,393.40
5	A4	3202022015CR0005	商業、娛樂	40	240,765.90
6	B1	3202022014CR0002	住宅	70	100,357.80
7	B2	3202022015CR0006	住宅	70	147,666.00
8	B3	3202022015CR0007	住宅	70	168,613.00
9	C1	3202022014CR0003	住宅	70	61,794.20
10	C2	3202022014CR0004	住宅	70	31,439.10
11	C3	3202022014CR0039	住宅	70	58,580.50
12	C4	3202022014CR0040	住宅	70	52,900.60
總計：					<u>1,926,985.90</u>

- (3) 根據營業執照第91320211089314873T號，無錫萬達城投資有限公司已於二零一四年一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣4,000,000,000元，有效經營期限由二零一四年一月三日至二零四四年一月二日止。

- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 無錫萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，無錫萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣 10,200 元。

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
	物業	概況及年期	佔用詳情	
B3-6.	中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分完工自用物業	青島影都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約3,600,382.32平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。 該物業於二零一七年完工，包括青島影都萬達文旅項目自持部分完工自用物業。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 196,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 178,360,000元)
		據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		展覽中心	4,851.39	
		總計	<u>4,851.39</u>	
		該物業作商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六四年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五四年九月九日	商業	143,358.00
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五四年九月九日	商業	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五四年九月九日	商業	48,668.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	2,067.00
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零六四年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十二月二十九日	二零六六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六五年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六五年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u>2,625,577.93</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 974,804.39 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司訂立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青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.85	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.1	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40	2.4	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.75	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	103,629.00	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50	0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	3,140.00	2,826.00
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50	0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	409.00	368.10
總計：						<u>3,600,382.32</u>	<u>5,255,775.64</u>

- (3) 根據青島市城市建設局會發出的建築工程施工許可證，總建築面積約4,851.39平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，經營期限自二零一三年八月二十三日起長期有效。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣40,200元。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
B3-7. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目自持部分在建工程	廣州萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,586,465.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零二零年完工，包括廣州萬達文旅項目部分完工自用物業。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	人民幣 154,000,000元 (貴集團將予收購91%權益： 人民幣 140,140,000元)
	據貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	會展中心	6,202.01	
	總計	6,202.01	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014) 00722146	二零一四年十月二十九日	二零五四年十月二十八日	商業	278,502.00
2	(2015) 08201622	二零一五年十一月二十七日	二零六五年八月十九日	教育	53,264.02
3	(2015) 08201625	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	51,077.92
4	(2015) 08201620	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	62,466.86
5	(2015) 08201617	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	54,694.13
6	(2016) 08210244	二零一六年四月二十二日	二零五六年四月十四日	商業	181,537.87
7	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
8	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78
9	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	287,493.59

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
10	(2017) 08232011	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年二月二日	住宅	46,044.70
11	(2017) 08232015	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	不適用	住宅	48,177.26
12	(2017) 08238355	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零五七年一月二日	批發及零售、 酒店及餐飲、 商業及金融	320,105.00
13	(2017) 08231572	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
14	(2017) 08232097	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,914.68
15	(2017) 08232014	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,039.48
				總計：	<u>1,586,465.43</u>

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	440114-2014-000006	二零一四年 十月二十日	商業	40	1.8	278,502.00	501,304.00
2	440114-2015-000006	二零一五年 八月十九日	住宅教育	70、50	A≤1.2B、 C、D≤3.5 E≤1.8	403,041.00	979,526.00
3	440114-2016-000001	二零一六年 一月二十六日	住宅	70	A、B ≤3.5C≤0.8	400,744.00	626,372.90
4	440114-2016-000007	二零一六年 十一月二十八日	住宅、批發 及零售、 商業及金融、 及其他商業 用途	70、50	A、B、 D、E、 F≤3.5C≤0.8	504,178.00	900,342.00
						總計：	<u>1,586,465.00</u> <u>3,007,544.90</u>

- (3) 根據廣州市花都區住房和建設規劃局發出的日期為二零一四年十一月四日的建築工程施工許可證，總建築面積約6,202.01平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。

- (4) 根據營業執照第440121000188542號，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司於二零一四年八月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限由二零一三年六月九日至二零一七年七月三十一日止。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣24,800元。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
B3-8. 中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目自持部分完工自用物業	重慶萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,964,727.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一六年完工，包括重慶萬達文旅項目自持部分完工自用物業。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用。	人民幣 109,000,000 元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 99,190,000 元)
	據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	展覽中心	5,743.13	
	總計	5,743.13	
	該物業作商業用途的土地使用權年期於二零五六年七月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016)000589560	二零一六年七月二十五日	二零五六年七月三十日	商業	21,394.00
2	(2016)000589600	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十一日	商業、住宅	42,832.00
3	(2016)001019187	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	286,490.00
4	(2016)000590457	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十一日	商業、住宅	30,150.00
5	(2016)000589624	二零一六年七月二十五日	二零六六年七月三十日	住宅用地	69,640.00
6	(2016)000589565	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十日	商業、住宅	42,243.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2016)001022436	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	51,452.00
8	(2016)000589602	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十日	商業、住宅	63,821.00
9	(2016)000589938	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十日	商業、住宅	83,725.00
10	(2016)001022163	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	13,925.00
11	(2016)000589894	二零一六年七月二十五日	住宅用途二零六六年七月三十日及 商業用途二零五六年七月三十日	商業、住宅	39,893.00
12	(2016)001022458	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	46,818.00
13	(2016)001022562	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	56,299.00
14	(2016)001022637	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	31,611.00
15	(2016)001022626	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	科教用地	6,005.00
16	(2016)001022257	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	41,761.00
17	(2016)001023720	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	34,721.00
18	(2016)001023690	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	36,942.00
19	(2016)001022926	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	44,172.00
20	(2016)001023008	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	31,521.00
21	(2016)001022540	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	18,477.00
22	(2016)001018789	二零一六年十二月十二日	二零五六年十一月九日	商業	26,691.00
23	(2016)001022735	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	34,173.00
24	(2016)001023558	二零一六年十二月十二日	住宅用途二零六六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	40,317.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
25	(2016)001023428	二零一六年十二月八日	住宅用途二零六年十一月九日及 商業用途二零五六年十一月九日	商業、住宅	41,311.00
總計：					<u><u>1,236,384.00</u></u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 728,343.00 平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶萬達城投資有限公司訂立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重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	(2016)176	二零一六年七月一日	商業	40年	0.23	21,394.00	5,000.00
2	(2016)178	二零一六年 七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	4.04	72,982.00	294,847.00
3	(2016)177	二零一六年七 月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.25	133,461.00	300,092.00
4	(2016)179	二零一六年 七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	3.16	165,861.00	524,776.00
5	(2016)282	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.37	167,341.00	397,210.00
6	(2016)283	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.84	111,980.00	206,220.00
7	(2016)285	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	3.67	148,653.00	545,871.00

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
8	(2016)284	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	0.84	286,490.00	240,000.00
9	(2016)287	二零一六年 十月二十五日	商業	40年	4.50	26,691.00	120,110.00
10	(2016)286	二零一六年 十月二十五日	商業、住宅	商業及辦公室 用途：40年； 住宅用途：50年	1.39	186,241.00	258,476.00
11	(2017)67	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.77	157,885.00	279,445.00
12	(2017)68	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.60	176,952.00	460,505.00
13	(2017)66	二零一七年 三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.65	135,649.00	224,059.00
14	(2017)65	二零一七年 三月二十九日	商業	40年	0.36	173,147.00	62,725.00
總計：						<u>1,964,727.00</u>	<u>3,919,336.00</u>

- (3) 根據重慶市沙坪壩區城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證，總建築面積約5,743.13平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第91500106MA5U6H344K號，重慶萬達城投資有限公司已於二零一六年六月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,300,000,000元，營業期限自二零一六年六月二十日起長期有效。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，重慶萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(7) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣19,000元。

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B3-9.	物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
	中國	濟南萬達文旅項目是於一幅總地盤	於估值日期，	150,000,000元
	山東省	面積約996,611.00平方米的土地上	該物業由 貴	
	濟南市	開發的一個綜合發展項目。	集團佔用。	(貴集團收購的
	曆城區			91%權益：
	經十東路	該物業於二零一七年完工，包括濟		人民幣
	以南，旅遊路	南萬達文旅項目自持部分完工自用		136,500,000元)
	以北，蓮花山	物業。		
	以東，繞城高速			
	綠化帶以西	據 貴集團告知，該物業總建築面		
	濟南萬達文旅	積詳情如下：		
	項目自持部分			
	完工自用物業			
		用途	概約建築面積	
			(平方米)	
		展覽中心	5,887.88	
			<hr/>	
		總計	5,887.88	
			<hr/> <hr/>	
		該物業作綜合用途的土地使用權年		
		期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據濟南市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於濟南萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0171885	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	66,736.00
2	(2017) 0171882	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	69,618.00
3	(2017) 0228225	二零一七年十一月八日	二零一七年十月二十五日	娛樂	64,384.00
4	(2017) 0171881	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	商業	12,518.00
5	(2018) 0052662	二零一八年三月十二日	二零一八年三月十二日	商業	53,373.00
				總計：	<hr/> 266,629.00 <hr/>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約729,982.00平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴

集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見，貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據濟南市國土資源局與濟南萬達城投資有限公司訂立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濟南萬達城建設有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	濟南-01-2017-072	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	66,736.00	325,004.32
2	濟南-01-2017-078	二零一七年七月十日	住宅	70	3.19	69,618.00	326,508.42
3	濟南-01-2017-071	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	72,741.00	354,248.67
4	濟南-01-2017-077	二零一七年七月十日	住宅	70	2.90	62,037.00	179,907.30
5	濟南-01-2017-049	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	54,060.00	254,622.60
6	濟南-01-2017-075	二零一七年七月十日	住宅	70	3.13	54,321.00	246,074.13
7	濟南-01-2017-070	二零一七年七月十日	住宅	70	3.35	65,394.00	317,160.90
8	濟南-01-2017-074	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	47,807.00	225,170.97
9	濟南-01-2017-079	二零一七年七月十日	住宅	70	3.17	69,829.00	326,101.43
10	濟南-01-2017-073	二零一七年七月十日	住宅	70	2.37	30,327.00	105,234.69
11	濟南-01-2017-069	二零一七年七月十日	住宅	70	1.52	130,748.00	290,260.56
12	濟南-01-2017-066	二零一七年七月十日	娛樂	40	1.21	64,384.00	116,535.04
13	濟南-01-2017-067	二零一七年七月十日	娛樂	40	2.09	127,677.00	394,491.03
14	濟南-01-2017-065	二零一七年七月十日	商業	40	3.52	53,373.00	273,269.76
15	濟南-01-2017-068	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	12,518.00	48,820.20
16	濟南-01-2017-064	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	15,041.00	58,659.90
總計：						<u>996,611.00</u>	<u>3,842,069.92</u>

- (3) 根據日期為二零一七年九月二十二日的建築工程施工許可證，總建築面積約5,887.88平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第91370112MA3DHD0618號，濟南萬達城建設有限公司已於二零一七年四月十八日成立，註冊資本為人民幣20,000,000,000元，有效營業期限由二零一七年四月十八日起計。
- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 濟南萬達城建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 濟南萬達城建設有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，濟南萬達城建設有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 吾等在估值中已就展覽中心部分採用平均單位價格每平方米人民幣25,500元。

估值證書

B4類－ 貴集團於中國所擁有的物業－部分在建工程

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值						
B4-1. 中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處以南無錫萬達文旅項目自持部分在建工程	<p>無錫萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,926,352.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括 貴集團所擁有無錫萬達文旅項目自持部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業總建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td><u>899,031.57</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>899,031.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	<u>899,031.57</u>	總計	<u>899,031.57</u>	於估值日期，該物業為在建工程。	<p>人民幣 5,223,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 4,752,930,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)								
地上	<u>899,031.57</u>								
總計	<u>899,031.57</u>								

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	A1	(2014) 002018	二零一四年一月二十九日	二零五四年一月二十五日	商業	291,151.80
2	A2	(2016) 0050374	二零一六年五月十二日	二零五五年七月五日	商業	399,602.70
3	A3-1	(2014) 023174	二零一四年十月十四日	二零五四年九月十日	商業康樂活動	329,720.90
4	A3-2-1	(2016) 0050419	二零一五年二月十六日	二零五五年三月二十五日	商業	44,393.40
5	A4	(2016) 0050405	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售	9,506.00
6	A4	(2016) 0050407	二零一六年五月十三日	二零五五年三月二十五日	批發及零售、 娛樂	230,626.00

編號	地塊編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	B2	(2016) 0050400	二零一六年五月十三日	二零八五年七月五日	住宅	147,666.00
8	B3	(2016) 0134581	二零一六年十月二十四日	二零八六年八月三十日	住宅	168,613.00
9	C3	(2014) 023170	二零一四年十月十四日	二零八四年九月十日	住宅	58,580.50
10	C4	(2014) 023126	二零一四年十月十三日	二零八四年九月十日	住宅	52,900.60
11	B1	(2014)005536	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	100,357.80
12	C1	(2014)002017	二零一四年一月二十九日	二零八四年一月二十五日	住宅	61,794.20
13	C2	(2014)005534	二零一四年四月四日	二零八四年三月二十日	住宅	31,439.10
總計：						<u>1,926,352.00</u>

- (2) 根據無錫市國土資源局與無錫萬達城投資有限公司訂立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無錫萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	土地用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
1	A1	3202022014CR0001	商業	40	291,151.80
2	A2	3202022015CR0003	商業	40	399,602.70
3	A3	3202022014CR0041	商業、娛樂	40	329,720.90
4	A3-2-1	3202022015CR0004	商業	40	44,393.40
5	A4	3202022015CR0005	商業、娛樂	40	240,765.90
6	B1	3202022014CR0002	住宅	70	100,357.80
7	B2	3202022015CR0006	住宅	70	147,666.00
8	B3	3202022015CR0007	住宅	70	168,613.00
9	C1	3202022014CR0003	住宅	70	61,794.20
10	C2	3202022014CR0004	住宅	70	31,439.10
11	C3	3202022014CR0039	住宅	70	58,580.50
12	C4	3202022014CR0040	住宅	70	52,900.60
總計：					<u>1,926,985.90</u>

- (3) 根據無錫市規劃局發出的10份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,850,521.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據無錫市規劃局發出的16份建設工程規劃許可證，總建築面積約1,312,370.00平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據無錫市濱湖區住房和城鄉建設局發出的14份建築工程施工許可證，總建築面積約1,587,461.02平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。

- (6) 根據營業執照第91320211089314873T號，無錫萬達城投資有限公司已於二零一四年一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣4,000,000,000元，有效營業期限由二零一四年一月三日至二零四四年一月二日止。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，無錫萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B4-2. 中國山東省青島市黃島區濱海大道青島影都萬達文旅項目自持部分在建工程	青島影都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約3,600,382.32平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業，包括 貴集團所擁有青島影都萬達文旅項目	於估值日期，該物業為在建工程。	人民幣 6,718,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 6,113,380,000元)
	據 貴集團告知，該物業自持部分在建工程建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	916,605.83	
	地下	177,735.48	
	總計	<u>1,094,391.31</u>	
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2014116780	二零一四年十月十一日	二零八四年九月九日	住宅	150,542.00
2	201513630	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	日住宅	137,704.00
3	201513631	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	95,931.00
4	20158300	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	116,458.00
5	201513627	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	138,711.00
6	201513635	二零一五年二月四日	二零八四年九月九日	住宅	147,313.00
7	20158530	二零一五年一月二十二日	二零八四年九月九日	住宅	163,633.00
8	0003018	二零一五年一月六日	二零六四年九月九日	教育	86,213.00
9	201414712	二零一五年十二月二十四日	二零六四年九月九日	醫療及慈善	21,161.00
10	2014149201	二零一四年十二月二十九日	二零五四年九月九日	商業	143,358.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
11	2014118554	二零一六年十二月十六日	二零五四年九月九日	商業	344,745.00
12	2014149563	二零一四年十二月三十日	二零五四年九月九日	商業	48,668.00
13	0026399	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	2,067.00
14	0026416	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	8,320.00
15	0034573	二零一六年八月十日	二零六四年九月九日	娛樂	530,346.93
16	0044912	二零一六年十月十二日	二零六六年八月十九日	娛樂	3,140.00
17	0044913	二零一六年十月十一日	二零六六年八月十九日	娛樂	5,418.00
18	0062685	二零一六年十二月二十九日	二零六六年二月十四日	娛樂	172,006.00
19	0062686	二零一六年十二月二十九日	二零六五年九月九日	娛樂	189,195.00
20	0026415	二零一六年六月二十八日	二零六六年二月十四日	娛樂	17,019.00
21	0049091	二零一七年八月十一日	二零六五年七月十二日	娛樂	103,629.00
總計：					<u>2,625,577.93</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約974,804.39平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達東方影都投資有限公司訂立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青島萬達東方影都投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	01-2013-3061	二零一三年九月十二日	商業	40	2.2	62,603.00	158,726.60
2	01-2014-3026	二零一四年六月十日	商業	40	2.2	54,023.00	118,850.60
3	01-2015-0013	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	371.00	816.20
4	01-2015-0012	二零一五年一月十三日	商業	40	2.2	283.00	622.20
5	01-2015-0157	二零一五年九月十日	商業	40	2.2	2,204.39	4,611.20
6	01-2013-3060	二零一三年九月十二日	商業	40	1.93	222,930.00	501,254.90
7	01-2014-3027	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	1,682.00	3,246.26
8	01-2014-3028	二零一四年六月十日	商業	40	1.93	10,483.00	20,232.19
9	01-2015-0011	二零一五年一月十三日	商業	40	1.93	8,249.00	15,920.57
10	01-2015-0154	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	9,023.00	17,431.76
11	01-2015-0153	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	17,193.00	33,182.49
12	01-2015-0152	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	2,016.00	3,890.88
13	01-2015-0155	二零一五年九月十日	商業	40	1.93	3,153.00	6,085.29
14	01-2014-0018	二零一四年八月二十一日	醫療及慈善	50	1.75	21,161.00	37,031.75

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
15	01-2014-0003	二零一四年八月二十一日	教育	50	1.2	104,213.00	125,055.00
16	01-2014-0004	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	150,542.00	564,532.50
17	01-2014-0005	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.8	116,458.00	209,624.40
18	01-2014-0006	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	138,711.00	194,195.40
19	01-2014-0007	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.4	147,313.00	206,238.20
20	01-2014-0009	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.75	137,704.00	516,390
21	01-2014-0010	二零一四年八月二十一日	住宅	70	3.85	95,931.00	369,334.35
22	01-2014-0011	二零一四年八月二十一日	住宅	70	1.1	163,633.00	179,996.30
23	01-2014-0008	二零一四年八月二十一日	商業	40	2.4	48,668.00	116,803.20
24	01-2014-0012	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.75	143,358.00	107,518.50
25	01-2014-0013	二零一四年八月二十一日	商業	40	0.9	344,745.00	310,270.50
26	01-2014-0014	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	19,678.00	17,710.20
27	01-2014-0015	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	25,050.00	22,545.00
28	01-2014-0016	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	73,295.00	65,965.50
29	01-2015-0164	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	295,106.00	265,595.40
30	01-2015-0163	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	67,439.00	60,695.10
31	01-2014-0017	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	366,301.00	329,670.90
32	01-2015-0128	二零一四年八月二十一日	娛樂	50	0.9	87,701.00	78,930.90
33	01-2015-0133	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	60.00	54.00
34	01-2015-0132	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	6,800.00	6,120.00
35	01-2015-0129	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	493.93	444,537.00
36	01-2015-0130	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	411.00	369.90
37	01-2015-0134	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	103,629.00	93,266.10
38	01-2015-0131	二零一五年七月十三日	娛樂	50	0.9	253.00	227.70
39	01-2015-0159	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	1,176.00	1,058.40
40	01-2015-0160	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	125,720.00	113,148.00
41	01-2015-0161	二零一五年九月十日	娛樂	50	0.9	189,195.00	170,275.70
42	01-2015-0162	二零一五年七月二十九日	娛樂	50	0.9	11,385.00	10,246.50
43	01-2016-0011	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2,800.00	2,520.00
44	01-2016-0008	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	17,019.00	15,317.10
45	01-2016-0003	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	8,320.00	7,488.00
46	01-2016-0007	二零一六年一月二十六日	娛樂	50	0.9	2067.00	1,860.30
47	01-2016-0006	二零一六年一月二十六日	日娛樂	50	0.9	172,006.00	154,805.40
48	01-2016-0116	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	5,418.00	4,876.20
49	01-2016-0114	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	3,140.00	2,826.00
50	01-2016-113	二零一六年一月二十八日	娛樂	50	0.9	8,451.00	7,605.90
51	01-2016-115	二零一六年八月十日	娛樂	50	0.9	409.00	368.10
總計：						3,600,382.32	5,255,775.64

- (3) 根據青島市規劃局發出的47份建設用地規劃許可證，總地盤面積約3,530,734.93平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據青島市規劃局發出的33份建設工程規劃許可證，總建築面積約2,627,312.40平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (5) 根據青島市城市建設局發出的26份建築工程施工許可證，總建築面積約2,530,411.96平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據營業執照第91370211073297941M號，青島萬達東方影都投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元，經營期限自二零一三年八月二十三日起長期有效。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達東方影都投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達東方影都投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達東方影都投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
B4-3. 中國廣東省廣州市花都區平步大道與鳳凰北路交匯處廣州萬達文旅項目自持部分在建工程	廣州萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,386,465.00平方米。的土地上開發的綜合發展項目。 該物業將包括廣州萬達文旅項目自持部分在建工程 據 貴集團告知，該物業建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為在建工程。		人民幣 5,152,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 4,688,320,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)		
	地上	677,289.90		
	地下	94,500.00		
	總計	<u>771,789.90</u>		
	該物業作綜合用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。			

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於廣州萬達文化旅遊城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014) 00722146	二零一四年十月二十九日	二零五四年十月二十八日	商業	278,502.00
2	(2015) 08201622	二零一五年十一月二十七日	二零六五年八月十九日	教育	53,264.02
3	(2015) 08201625	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	51,077.92
4	(2015) 08201620	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	62,466.86
5	(2015) 08201617	二零一五年十一月二十七日	二零八五年八月十九日	住宅	54,694.13
6	(2016) 08210244	二零一六年四月二十二日	二零五六年四月十四日	商業	181,537.87
7	(2016) 08207441	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	56,088.86
8	(2016) 08207623	二零一六年三月十一日	二零八六年三月二日	住宅	57,161.78
9	(2016) 08207442	二零一六年三月十六日	二零五六年三月二日	批發及零售、酒店 及餐飲、商業及金融	287,493.59

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
10	(2017) 08232011	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年二月二日	住宅	46,044.70
11	(2017) 08232015	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	不適用	住宅	48,177.26
12	(2017) 08238355	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零五七年一月二日	批發及零售、酒店 及餐飲、商業及金融	320,105.00
13	(2017) 08231572	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	20,897.28
14	(2017) 08232097	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,914.68
15	(2017) 08232014	二零一七年一月十日至 二零一七年四月六日	二零八七年一月二日	住宅	34,039.48
				總計：	<u><u>1,586,465.43</u></u>

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	440114-2014-000006	二零一四年 十月二十日	商業	40	1.8	278,502.00	501,304.00
2	440114-2015-000006	二零一五年 八月十九日	住宅 教育	70、50	A ≤ 1.2 B、C、 D ≤ 3.5 E ≤ 1.8	403,041.00	979,526.00
3	440114-2016-000001	二零一六 年一月二十六日	住宅	70	A、B ≤ 3.5 C ≤ 0.8	400,744.00	626,373.90
4	440114-2016-000007	二零一六年 十一月二十八日	住宅、批發及 零售、商業及 金融及其他 商業用途	70、50	A、B、D、E、 F ≤ 3.5 C ≤ 0.8	504,178.00	900,342.00
						總計：	<u><u>1,586,465.00</u></u> <u><u>3,007,545.90</u></u>

- (3) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積約1,046,885.00平方米物業的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出的13份建設工程規劃許可證，總建築面積約842,494.16平方米的開發建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據廣州市花都區住房和建設規劃局發出的3份建築工程施工許可證，總建築面積約700,365.16平方米的開發建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (6) 根據營業執照第440121000188542號，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司已於二零一四年八月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年六月九日至二零一七年七月三十一日止。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 廣州萬達文化旅遊城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，廣州萬達文化旅遊城投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值						
B4-4. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目自持部分在建工程	<p>成都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約4,231,295.47平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>物業包括成都萬達文旅項目作未來發展的自持部分在建工程。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>692,431.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>692,431.08</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作住宅、商業、教育、文化及運動用途的土地使用權年期不同。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地面	692,431.08	總計：	<u>692,431.08</u>	於估值日期，該物業為在建。	<p>人民幣 668,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 607,880,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)								
地面	692,431.08								
總計：	<u>692,431.08</u>								

附註：

- (1) 根據北京都江堰人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於成都萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2015)8145	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	47,755.40
2	(2015)8143	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	33,740.45
3	(2015)8138	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	54,395.38
4	(2015)7958	二零一五年八月十八日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	141,114.31
5	(2015)8147	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	61,058.36

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)3399	二零一六年三月二十四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	243,559.19
7	(2015)13511	二零一五年十一月三十日	/	教育	35,005.82
8	(2016)10288	二零一六年十月二十八日	/	教育	81,301.86
9	(2016)10287	二零一六年十月二十八日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅、商業	230,057.65
10	(2015)11207	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	44,002.81
11	(2015)11208	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	48,729.54
12	(2015)11211	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	24,769.79
13	(2015)11212	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	46,731.26
14	(2015)11193	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	38,643.31
15	(2015)11196	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	62,762.13
16	(2015)11197	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	38,972.99
17	(2015)11198	二零一五年十一月四日	二零五五年九月十六日	商業	14,157.33
18	(2015)11200	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	64,480.74
19	(2015)11202	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	35,971.95
20	(2017) 0006931	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	39,032.13
21	(2017) 0006457	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	32,272.38
22	(2017) 0006547	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,158.59
23	(2017) 0006930	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	25,444.55
24	(2017) 0006463	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,664.01
25	(2017) 0006455	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,070.99
26	(2017) 0006461	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	58,214.86
27	(2017) 0006458	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	37,428.55
28	(2017) 0006934	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,754.98
29	(2017) 0006548	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	66,346.33

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
30	(2017) 0006546	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,267.22
31	(2017) 0006460	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,885.07
32	(2017) 0006459	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,264.44
33	(2017) 0002237	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
34	(2017) 0002259	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
35	(2017) 0002226	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
36	(2017) 0002258	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
37	(2017) 0002237	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
38	(2017) 0002259	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
39	(2017) 0002258	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
40	(2017) 0036105	二零一七年二月十日	二零六七年八月三十日	文化及體育	15,000.85
41	(2017) 0006464	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	65,227.11
42	(2017) 0006467	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	15,836.90
43	(2017) 0006466	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	6,889.19
44	(2017) 0006468	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	41,954.95
45	(2017) 0002226	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
總計：					<u>4,231,295.47</u>

- (3) 根據都江堰市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期				
1	510181-2015-B-002	二零一五年六月二十六日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	63,491.11	133,331.33	
2	510181-2015-B-006	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,927.20	81,747.12	
3	510181-2015-B-007	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,696.00	81,261.60	
4	510181-2015-B-004	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.4	54,395.38	130,548.91	
5	510181-2015-B-008	二零一五年六月二十七日	住宅		不大於2.1	33,740.45	70,854.95	
6	510181-2015-B-005	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.4	47,755.40	114,612.96	
7	510181-2015-B-003	二零一五年六月二十六日	住宅		不大於2.2	61,058.36	134,328.39	
8	510181-2016-C-004	二零一六年十一月二十一日	商業	40年	大於1.8	53,530.59	96,355.06	
9	510181-2016-C-005	二零一六年十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.71	
10	510181-2016-C-007	二零一六年十一月二十一日	商業		大於1.8	258,161.90	464,691.42	
11	510181-2017-XY-002	二零一七年十月二十日	文化及體育	50年	不大於0.6	15,000.85	9,000.51	
12	510181-2015-B-017	二零一五年八月二十八日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.5	54,800.39	137,000.98	
13	510181-2015-B-020	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,247.55	130,618.88	

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期			
14	510181-2015-B-024	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,305.52	130,763.80
15	510181-2015-B-025	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	41,905.19	104,762.98
16	510181-2015-B-026	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	42,300.54	105,751.35
17	510181-2015-B-018	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	56,666.14	141,665.35
18	510181-2015-B-021	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.5	44,919.55	112,298.88
19	510181-2015-B-028	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	39,987.10	99,967.75
20	510181-2015-B-029	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	51,769.07	129,422.68
21	510181-2015-B-030	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	36,715.79	91,789.48
22	510181-2015-B-027	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於3.0	44,002.81	132,008.43
23	510181-2015-B-019	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.5	48,729.54	121,823.85
24	510181-2015-B-023	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	24,769.79	61,924.48
25	510181-2015-B-022	二零一五年八月二十八日	住宅		不大於2.5	46,731.26	116,828.15
26	510181-2016-B-025	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於2.1	65,227.11	136,976.93
27	510181-2016-B-022	二零一六年十一月九日	商業	40年	不大於1.0	15,836.90	15,836.90
28	510181-2016-B-023	二零一六年十一月九日	商業		不大於1.0	6,889.19	6,889.19
29	510181-2016-B-024	二零一六年十一月九日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.1	41,954.95	88,105.40
30	510181-2015-B-014	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,643.31	88,879.61
31	510181-2015-B-012	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	62,762.13	144,352.90
32	510181-2016-B-023	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,972.99	89,637.88
33	510181-2015-B-011	二零一五年八月二十七日	商業	40年	不大於1.2	14,157.33	16,988.80
34	510181-2015-B-016	二零一五年八月二十七日	住宅	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於1.8	64,480.74	116,065.33
35	510181-2015-B-013	二零一五年八月二十七日	住宅		不大於2.3	35,971.95	82,735.49
36	510181-2016-C-006	二零一六年十一月二十一日	商業	40年	不大於0.4	531,755.40	212,702.16
37	510181-2016-B-009	二零一六年一月九日	住宅、商業	住宅用途70年、 商業用途40年	不大於2.3	39,032.13	89,773.91
38	510181-2016-B-010	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	32,272.38	74,226.47
39	510181-2016-B-011	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	48,158.59	110,764.76
40	510181-2016-B-012	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.9	25,444.55	48,344.65
41	510181-2016-B-013	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,664.01	53,530.41
42	510181-2016-B-014	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,070.99	52,878.09
43	510181-2016-B-015	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	58,214.86	64,036.35
44	510181-2016-B-016	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	37,428.55	41,171.41
45	510181-2016-B-017	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,754.98	75,630.48
46	510181-2016-(B)-018	二零一六年十一月九日	住宅		不大於1.1	66,346.33	72,980.96
47	510181-2016-(B)-019	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	69,267.22	76,193.94
48	510181-2016-(B)-020	二零一六年十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,885.07	75,773.58
49	510181-2016-(B)-021	二零一六年十一月九日	住宅		不大於1.1	69,264.44	76,190.88

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
50	510181-2016-C-004	二零一六年十一月二十一日	商業		大於 1.8	53,530.59	n/a
51	510181-2016-C-005	二零一六年十一月二十一日	商業		大於 0.7	186,238.16	130,366.70
52	510181-2016-C-006	二零一六年十一月二十一日	商業		大於 0.4	531,755.40	212,702.16
53	510181-2016-C-007	二零一六年十一月二十一日	娛樂		大於 1.8	258,161.90	464,691.42
總計：						<u>4,114,987.79</u>	<u>5,782,152.76</u>

- (3) 根據營業執照第 510181000098402 號，成都萬達城投資有限公司於二零一七年九月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 2,000,000,000 元，經營期限自二零一五年六月二十三日起長期有效。
- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 成都萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，成都萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值
B4-5. 中國重慶市沙坪壩區土主鎮袁家墩重慶萬達文旅項目自持部分在建工程	重慶萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,964,727.00平方米的土地上開發的綜合發展項目。 物業包括重慶萬達文旅項目作未來發展的自持部分在建工程。 該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為在建。	人民幣838,000,000元 (貴集團收購的91%權益：人民幣762,580,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地面	422,845.00	
	總計：	422,845.00	
	該物業作住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016)000589560	二零一六年七月二十五日	二零五六年七月三十日	商業	21,394
2	(2016)000589600	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	42,832
3	(2016)001019187	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	286,490
4	(2016)000590457	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	30,150
5	(2016)000589624	二零一六年七月二十五日	二零六六年七月三十日	住宅用地	69,640

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2016)000589565	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及 商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	42,243
7	(2016)001022436	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	51,452
8	(2016)000589602	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及 商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅	63,821
9	(2016)000589938	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及 商業用途為二零五六年七月三十一日	商業、住宅	83,725
10	(2016)001022163	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	13,925
11	(2016)000589894	二零一六年七月二十五日	住宅用途為二零六六年七月三十日及 商業用途為二零五六年七月三十日	商業、住宅66	39,893
12	(2016)001022458	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	46,818
13	(2016)001022562	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	56,299
14	(2016)001022637	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	31,611
15	(2016)001022626	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	科教用地	6,005
16	(2016)001022257	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	41,761
17	(2016)001023720	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	34,721
18	(2016)001023690	二零一六年十二月十二日	二零六六年十一月九日	住宅用地	36,942
19	(2016)001022926	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	44,172
20	(2016)001023008	二零一六年十二月八日	二零六六年十一月九日	住宅用地	31,521
21	(2016)001022540	二零一六年十二月八日	二零五六年十一月九日	商業	18,477
22	(2016)001018789	二零一六年十二月十二日	二零五六年十一月九日	商業	26,691

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
23	(2016)001022735	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	34,173
24	(2016)001023558	二零一六年十二月十二日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	40,317
25	(2016)001023428	二零一六年十二月八日	住宅用途為二零六六年十一月九日及 商業用途為二零五六年十一月九日	商業、住宅	41,311
總計：					1,236,384

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 728,343.00 平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據重慶國土資源和房屋管理局與重慶萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予重慶萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	(2016)176	二零一六年七月一日	商業	40年	0.23	21,394	5,000
2	(2016)178	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	4.04	72,982	294,847
3	(2016)177	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.25	133,461	300,092
4	(2016)179	二零一六年七月一日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	3.16	165,861	524,776

編號	合同編號	發出日期	土地用途	使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
5	(2016)282	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.37	167,341	397,210
6	(2016)283	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.84	111,980.00	206,220.00
7	(2016)285	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	3.67	148,653	545,871
8	(2016)284	二零一六年十月二十五日	商業	40年	0.84	286,490	240,000
9	(2016)287	二零一六年十月二十五日	商業	40年	4.50	26,691	120,110
10	(2016)286	二零一六年十月二十五日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.39	186,241	258,476
11	(2017)67	二零一七年三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.77	157,885	279,445
12	(2017)68	二零一七年三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	2.60	176,952	460,505
13	(2017)66	二零一七年三月二十九日	商業、住宅	商業用途：40年； 住宅用途：50年	1.65	135,649	224,059
14	(2017)65	二零一七年三月二十九日	商業	40年	0.36	173,147	62,725
總計：						<u>1,964,727</u>	<u>3,919,336.</u>

- (3) 根據營業執照第91500106MA5U6H344K號，重慶萬達城投資有限公司於二零一六年六月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,300,000,000元，經營期限自二零一六年六月二十日起長期有效。
- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 重慶萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，重慶萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

於二零一八年三月
三十一日現況下的

物業	概況及年期	佔用詳情	市值						
B4-6. 中國廣西壯族自治區桂林市雁山區大埠鄉桂林雁山萬達文旅項目自持部分在建工程	<p>桂林雁山萬達文旅項目是於總地盤面積約1,188,499.00平方米的土地上開發的一個綜合發展項目。</p> <p>該物業包括桂林雁山萬達文旅項目自持部分在建工程。</p> <p>該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>513,370.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>513,370.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作商業用途的土地使用權年期不同。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地面	513,370.00	總計：	513,370.00	於估值日期，該物業為在建。	人民幣 451,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 410,410,000元)
用途	概約建築面積 (平方米)								
地面	513,370.00								
總計：	513,370.00								

附註：

- (1) 根據桂林市人民政府發出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桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2016) 000317	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	92,025.59 (住宅： 64,417.91 商業： 27,607.68)
2	(2016) 000319	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	80,553.97 (住宅： 56,387.78 商業： 24,166.19)
3	(2016) 000320	二零一六年六月七日	住宅：二零八七年五月十三日 商業：二零五七年五月十三日	住宅及商業	26,116.90 (住宅： 18,281.83 商業： 7,835.07)

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
4	(2016) 000279	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	352,563.8
5	(2016) 000280	二零一六年六月七日	二零五七年五月十三日	商業	110,457.2
				總計：	<u><u>661,717.90</u></u>

- (2) 根據桂林市不動產登記中心發出的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地使用年期屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0004291	二零一七年三月二十九日	住宅：二零八八年一月二十四日 批發及零售： 二零五八年一月二十四日	住宅；批發及零售	25,807.00
2	(2018) 0005819	二零一八年二月十四日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	21,995.00
3	(2018) 0006246	二零一八年二月二十八日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	39,475.00
4	(2018) 0006024	二零一八年二月二十六日	住宅：二零八八年一月二十四日 商業：二零五八年一月二十四日	住宅及商業	12,338.00
5	(2017) 0029033	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,444.00
6	(2017) 0029007	二零一七年十二月二十二日	二零五八年一月二十四日	商業	9,526.99
				總計：	<u><u>118,586.00</u></u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約 870,757.01 平方米物業部分的國有土地使用證／房地產權證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見， 貴集團在取得國有土地使用證／房地產權證方面不存在法律障礙。

- (3) 根據桂林市國土資源局與桂林萬達城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予桂林萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
1	桂林土出字 20160620號	二零一六年 五月十六日	酒店及餐 飲；批發 及零售； 住宅及商 業	酒店及餐飲： 40年；批發及 零售：40年； 住宅及商業： 70年	3.20	661,716.46	793,040.00
2	桂林土出字 20170137號	二零一七年	酒店及餐 飲；批發 及零售； 住宅及商 業	酒店及餐飲： 40年；批發及 零售：40年； 住宅及商業： 70年	3.20	496,167.00	435,900.00
3	桂林土出字 20170138號	二零一七年	酒店及餐 飲；批發 及零售； 住宅及商 業	酒店及餐飲： 40年；批發及 零售：40年； 住宅及商業： 70年	3.20	493,177.00	518,320.00
總計：						<u>1,651,060.46</u>	<u>1,747,260.00</u>

- (4) 根據營業執照第9145030032263492XP號，桂林萬達城投資有限公司於二零一七年八月二十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,500,000,000元，經營期限自二零一四年十一月二十五日起長期有效。
- (5) 等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 桂林萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 桂林萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，桂林萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

B5類－貴集團所擁有的物業－待建部分

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B5-1. 中國江西省南昌市新建區九龍湖新區九龍大道南昌萬達文旅項目自持部分待建土地	南昌萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約2,790,711.21平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括南昌萬達文旅項目的自持部分待建土地。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 46,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 41,860,000元)
	據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	<u>50,411.02</u>	
	總計	<u>50,411.02</u>	
	該物業作住宅及商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於南昌萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2013) D0399	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	128,372.60
2	(2013) D0414	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	141,642.71
3	(2013) D0416	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	84,728.93
4	(2013) D0417	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	69,722.11
5	(2013) D0415	不適用	二零八年六月二十五日 二零五三年六月二十五日	住宅	77,265.34

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2014) D0184	不適用	二零八年六月二十五日 二零五年六月二十五日	住宅	78,659.22
7	(2014) D0178	不適用	二零八年六月二十五日 二零五年六月二十五日	住宅 商業	88,606.83
8	(2015) D485	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅 商業	121,285.12
9	(2015) D487	不適用	二零八年八月五日	住宅	114,337.68
10	(2015) D488	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅	127,411.52
11	(2015) D486	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	住宅 商業	115,227.83
12	(2014) D0179	不適用	二零八年八月五日 二零五年八月五日	商業 商業 住宅	166,818.60
13	(2014) D0638		二零一四年八月二十六日 二零五年三月十七日	商業	21,009.58
14	(2014) D0660		二零一四年九月二十六日 二零五年三月十七日	酒店	54,221.60
15	(2014) D0183	不適用	二零五年八月五日	商業	30,731.62
16	(2014) D0641		二零一四年八月二十六日 二零五年三月十七日	商業	4,130.75
17	(2014) D0640		二零一四年八月二十六日 二零五年三月十七日	娛樂	25,220.51
18	(2014) D0642		二零一四年八月二十六日 二零五年六月二十八日	娛樂	220,494.88
19	(2015) D0172		二零一五年四月二十四日 二零五年九月十四日	娛樂	828,502.37
20	(2014) D0661		二零一四年九月二十六日 二零八年九月十四日	住宅	50,104.90
21	(2015) D0173		二零一五年四月二十四日 二零八年二月三日	住宅	11,101.95
22	(2013) D0400	不適用	二零五年六月二十五日	酒店	168,187.89
23	(2014) D0639		二零一四年八月二十六日 二零五年三月十七日	酒店	25,166.36
24	(2014) D0185		二零一四年八月二十六日 二零五年八月五日	酒店	37,760.31
總計：					2,790,711.21

- (2) 根據南昌市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	36201301120004	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	1.5	128,372.60	192,558.900
2	36201301120007	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	1.1	141,642.71	155,806.981
3	36201301120005	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	2.8	84,728.93	237,241.004
4	36201301120006	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	3.0	69,722.11	209,166.330

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
5	36201301120008	二零一三年六月二十六日	住宅商業	70、40	3.2	77,265.34	247,249.088
6	36201301120028	二零一三年八月六日	住宅	70	1.1	78,659.22	86,525.142
7	36201301120023	二零一三年八月六日	住宅商業	70、40	2.7	88,606.83	217,174.284
					3.0		24,515.730
8	36201301120022	二零一三年八月六日	住宅商業	70、40	3.0	123,774.67	26,056.380
					2.8		322,249.788
9	36201301120029	二零一三年八月六日	住宅	70	3.0	123,682.87	371,048.60
10	36201301120030	二零一三年八月六日	住宅	70	2.7	117,065.58	316,077.066
11	36201301120024	二零一三年八月六日	住宅商業	70、40	3.0	113,712.72	25,770.780
					3.1		325,879.626
12	36201301120025	二零一三年八月六日	住宅、商業	70、40	3.0	166,818.60	24,370.530
					3.2		507,824.288
13	36201401120007	二零一四年三月十八日	商業	40	0.5	21,009.58	10,504.79
14	36201401120008	二零一四年三月十八日	酒店	40	3.5	54,221.60	189,775.60
15	36201301120009	二零一三年三月二十六日	酒店	40	1.0	168,187.89	168,187.89
16	36201301120026	二零一三年八月六日	商業	40	1.0	30,731.62	30,731.62
17	36201401120009	二零一四年三月十八日	商業	40	1.0	4,130.75	4,130.75
18	36201401120010	二零一四年三月十八日	娛樂	40	2.0	25,220.51	50,441.02
19	36201401120015	二零一四年六月二十九日	娛樂	40	1.0	220,494.88	220,494.88
20	36201401120021	2014	娛樂	40	0.5	828,502.37	414,251.185
21	36201401120004	二零一五年四月四日	住宅	70	2.55	11,101.95	28,309.9725
22	36201401120027	二零一三年八月六日	酒店	40	1.0	37,760.31	37,760.31
23	36201401120011	二零一三年三月十八日	酒店	40	1.0	25,166.36	25,166.36
24	36201401120020	2014	住宅	70	2.55	50,104.90	127,767.495
					總計：	2,790,684.90	4,597,036.39

(3) 根據營業執照第9136010006973941XM號，南昌萬達城投資有限公司已於二零一三年六月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年六月九日至二零四三年六月八日止。

(4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 南昌萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 南昌萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，南昌萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

				於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B5-2.	中國安徽省合肥市包河區濱湖新區廬州大道800號合肥萬達文旅項目自持部分待建土地	概況及年期 合肥萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約1,516,155.92平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括合肥萬達文旅項目的自持部分待建土地。	佔用詳情 於估值日期，該物業為空地。	人民幣 175,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 159,250,000元)
		據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：		
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		地上	<u>168,385.44</u>	
		總計	<u>168,385.44</u>	
		該物業作商業及住宅用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據合肥市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2014)016	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	186,847.75
2	(2014)017	二零一四年三月六日	二零五三年十月十八日	商業	52,760.78
3	(2013)053	二零一三年十月二十三日	商業：二零五三年十月十八日 住宅：二零八三年十月十八日	商業、住宅	30,683.00
4	(2013)054	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	96,991.75
5	(2013)055	二零一三年十月二十三日	二零八三年十月十八日	住宅	58,814.87
6	(2013)056	二零一三年十月二十三日	二零五三年十月十八日	商業	8,783.89
7	(2014)25	二零一四年四月二十五日	二零五四年四月二十四日	商業	372,856.01
8	(2014)26	二零一四年四月二十五日	商業：二零五四年四月二十四日 住宅：二零八四年四月二十四日	商業、住宅	32,892.08
9	(2014)27	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	95,746.45

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
10	(2014)28	二零一四年四月二十五日	二零八四年四月二十四日	住宅	37,487.10
11	(2014)67	二零一四年十二月二十四日	二零八四年十月八日	住宅	113,394.50
12	(2014)68	二零一四年十二月二十四日	住宅：二零八四年十月八日 商業：二零五四年十月八日	住宅、商業	33,983.74
13	(2014)69	二零一四年十二月二十四日	二零六四年十月八日	公共設施	3,934.65
14	(2014)70	二零一四年十二月二十六日	二零五四年十月八日	商業	89,779.51
15	(2015)044	二零一五年十月二十二日	商業：二零五五年六月三十日 住宅：二零八五年六月三十日	商業、住宅	133,822.37
16	(2015)042	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	144,985.92
17	(2015)043	二零一五年十月二十二日	二零五五年六月三十日	商業	22,391.55
總計：					<u>1,516,155.92</u>

- (2) 根據合肥市國土資源局與合肥萬達城投資有限公司訂立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合肥萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
1	(2013)164-1	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	191,039.75
2	(2013)164-2	二零一三年十月十八日	商業、辦公室	40年	6.5	52,760.78
3	(2013)164-3	二零一三年十月十八日	住宅、商業、 辦公室	住宅：70年； 商業及辦公室：40年	4.7	31,479.25
4	(2013)164-4	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	98,142.00
5	(2013)164-5	二零一三年十月十八日	住宅	70年	3.2	59,443.75
6	(2013)164-6	二零一三年十月十八日	商業	40年	0.8	11,101.80
7	(2014)35-1	二零一四年四月十八日	商業	40年	0.3	384,518.30
8	(2014)35-2	二零一四年四月十八日	住宅、商業、 辦公室	住宅：70年； 商業及辦公室：40年	3.8	33,442.66
9	(2014)35-3	二零一四年四月十八日	住宅	70年	3.2	96,849.09
10	(2014)35-4	二零一四年四月十八日	住宅	70年	1.2	39,611.97
11	(2014)105-1	二零一四年八月十九日	住宅	70年	3.1	114,858.50
12	(2014)105-2	二零一四年八月十九日	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	3.6	35,117.21
13	(2014)105-3	二零一四年八月十九日	公共設施	50年	0.8	3,934.65
14	(2014)105-4	二零一四年八月十九日	商業	40年	1.4	91,426.53
15	(2015)091-1	二零一五年五月二十日	商業、住宅	商業：40年 住宅：70年	A：4.7 B：2.9	135,243.00
16	(2015)091-2	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.1	159,660.09

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)
17	(2015)091-3	二零一五年五月二十日	商業	40年	1.5	23,820.67
總計：						<u>1,562,450.00</u>

(3) 根據營業執照第91340100078743322D號，合肥萬達城投資有限公司已於二零一三年十一月三十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限由二零一三年十一月三十日至二零四三年十一月三十日止。

(4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 合肥萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 合肥萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，合肥萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	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	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值
B5-3. 中國山東省 青島市 黃島區 齊長城路東、 連江路北青島 遊艇萬達文旅 項目自持部分 完工運營物業	廣州萬達文旅項目是於總地盤面積 約1,032,843.00平方米的土地上開 發的一個綜合發展項目。 該物業包括青島萬達文旅項目自持 部分待建土地。 據 貴集團告知，該物業的建議發 展項目的建議建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空 地。	人民幣 100,000,000元 (貴集團收購的 91%權益： 人民幣 91,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	343,120.50	
	總計	343,120.50	
	該物業作綜合用途的土地使用權年 期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	2013113878	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	工業	228,747.00
2	2013113898	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	75,865.00
3	2013113892	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	72,541.00
4	2013113893	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	71,357.00
5	2013113895	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	68,337.00
6	2013113900	二零一三年九月十三日	二零五三年九月十一日	商業	40,236.00
7	2013113894	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	59,721.00
8	2013113885	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	56,994.00
9	2013113881	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00
10	2013113891	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,132.00
11	2013113886	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	84,927.00

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
12	2013113882	二零一三年九月十三日	二零八三年九月十一日	住宅	81,220.00
13	2013113897	二零一三年九月十三日	二零六三年九月十一日	醫療及慈善	26,839.00
總計：					<u>1,032,843.00</u>

- (2) 根據青島市國土資源局與青島萬達遊艇產業投資有限公司訂立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青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地		地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
				使用年期	容積率		
1	01-2013-3047	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	75,865.00	384,460.00
2	01-2013-3048	二零一三年九月十二日	住宅	70	4.0	72,541.00	371,164.00
3	1-2013-3049	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	71,357.00	300,342.40
4	01-2013-3050	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.2	68,337.00	287,678.40
5	01-2013-3057	二零一三年九月二日	商業	40	2.0	40,236.00	130,472.00
6	01-2013-3051	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	59,721.00	283,967.70
7	01-2013-3052	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.8	56,994.00	278,577.20
8	01-2013-3053	二零一三年九月十二日	住宅	70	2.8	84,927.00	309,795.60
9	01-2013-3054	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.6	81,132.00	381,075.20
10	01-2013-3055	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.4	84,927.00	373,751.80
11	01-2013-3056	二零一三年九月十二日	住宅	70	3.7	81,220.00	382,514.00
12	01-2013-3059	二零一三年九月十二日	醫療及慈善	50	1.0	26,839.00	26,839.00
13	01-2013-3058	二零一三年九月十二日	工業	50	1.5	228,747.00	343,120.50
總計：						<u>1,032,843.00</u>	<u>3,853,757.80</u>

- (3) 根據青島市人民政府發出的房地產權證，該物業已歸屬於青島萬達遊艇產業投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
1	2016 0050557	二零一六年十一月七日	住宅	199,570.20
2	2016 0058666	二零一六年十二月十三日	住宅	213,411.50
總計：				<u>412,981.70</u>

- (4) 根據營業執照第913702110773577453號，青島萬達遊艇產業投資有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營期限自二零一三年九月三日起長期有效。

- (5) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 青島萬達遊艇產業投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，青島萬達遊艇產業投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	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	於二零一七年 九月三十日 現況下的市值
B5-4. 中國四川省成都市都江堰鐵軍路與青城大道交匯處東南方向成都萬達文旅項目自持部分待建土地	成都萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約4,231,295.47平方米的土地上開發的綜合發展項目。 該物業包括成都萬達文旅項目的自持部分待建土地。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 146,000,000元 (貴集團收購的 91% 權益： 人民幣 132,860,000元)
	據 貴集團告知，該物業的建議發展項目的建議建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上	919,152.85	
	總計	919,152.85	
	該物業作住宅、商業、教育、文化及體育用途的土地使用權年期不同		

附註：

- (1) 根據成都市都江堰人民政府發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於成都萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2015)8145	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	47,755.40
2	(2015)8143	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	33,740.45
3	(2015)8138	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	54,395.38
4	(2015)7958	二零一五年八月十八日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	141,114.31
5	(2015)8147	二零一五年八月三十一日	住宅：二零八五年七月一日 商業：二零五五年七月一日	住宅	61,058.36
6	(2016)3399	二零一六年三月二十四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	243,559.19

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
7	(2015)13511	二零一五年十一月三十日	/	教育	35,005.82
8	(2016)10288	二零一六年十月二十八日	/	教育	81,301.86
9	(2016)10287	二零一六年十月二十八日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅、商業	230,057.65
10	(2015)11207	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	44,002.81
11	(2015)11208	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	48,729.54
12	(2015)11211	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	24,769.79
13	(2015)11212	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十七日 商業：二零五五年九月十七日	住宅	46,731.26
14	(2015)11193	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	38,643.31
15	(2015)11196	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	62,762.13
16	(2015)11197	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	38,972.99
17	(2015)11198	二零一五年十一月四日	二零五五年九月十六日	商業	14,157.33
18	(2015)11200	二零一五年十一月五日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅、商業	64,480.74
19	(2015)11202	二零一五年十一月四日	住宅：二零八五年九月十六日 商業：二零五五年九月十六日	住宅	35,971.95
20	(2017) 0006931	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	39,032.13
21	(2017) 0006457	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	32,272.38
22	(2017) 0006547	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,158.59
23	(2017) 0006930	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	25,444.55
24	(2017) 0006463	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,664.01
25	(2017) 0006455	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	48,070.99

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
26	(2017) 0006461	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	58,214.86
27	(2017) 0006458	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	37,428.55
28	(2017) 0006934	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,754.98
29	(2017) 0006548	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	66,346.33
30	(2017) 0006546	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,267.22
31	(2017) 0006460	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	68,885.07
32	(2017) 0006459	二零一七年一月五日	住宅：二零八七年一月五日 商業：二零五七年一月五日	住宅、商業	69,264.44
33	(2017) 0002237	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
34	(2017) 0002259	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
35	(2017) 0002226	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
36	(2017) 0002258	二零一七年一月五日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
37	(2017) 0002237	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	53,530.59
38	(2017) 0002259	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	186,238.16
39	(2017) 0002258	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	258,161.90
40	(2017) 0036105	二零一七年二月十日	二零六七年八月三十日	文化及體育	15,000.85
41	(2017) 0006464	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	65,227.11
42	(2017) 0006467	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	15,836.90
43	(2017) 0006466	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	6,889.19
44	(2017) 0006468	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	41,954.95
45	(2017) 0002226	二零一七年二月十日	二零五七年一月五日	商業	531,755.40
				總計：	<u>4,231,295.47</u>

(2) 根據都江堰市國土資源局與大連萬達商業地產股份有限公司訂立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大連萬達商業地產股份有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	510181-2015-B-002	二零一五年 六月二十六日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.1	63,491.11	133,331.33
2	510181-2015-B-006	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,927.20	81,747.12
3	510181-2015-B-007	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.1	38,696.00	81,261.60
4	510181-2015-B-004	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	54,395.38	130,548.91
5	510181-2015-B-008	二零一五年 六月二十七日	住宅		不大於2.1	33,740.45	70,854.95
6	510181-2015-B-005	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.4	47,755.40	114,612.96
7	510181-2015-B-003	二零一五年 六月二十六日	住宅		不大於2.2	61,058.36	134,328.39
8	510181-2016-C-004	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	大於1.8	53,530.59	96,355.06
9	510181-2016-C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.71
10	510181-2016-C-007	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	258,161.90	464,691.42
11	510181-2017-XY-002	二零一七年 十月二十日	文化及體育	50年	不大於0.6	15,000.85	9,000.51
12	510181-2015-B-017	二零一五年 八月二十八日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.5	54,800.39	137,000.98
13	510181-2015-B-020	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,247.55	130,618.88
14	510181-2015-B-024	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	52,305.52	130,763.80
15	510181-2015-B-025	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	41,905.19	104,762.98
16	510181-2015-B-026	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	42,300.54	105,751.35
17	510181-2015-B-018	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	56,666.14	141,665.35

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
18	510181-2015-B-021	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	44,919.55	112,298.88
19	510181-2015-B-028	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	39,987.10	99,967.75
20	510181-2015-B-029	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	51,769.07	129,422.68
21	510181-2015-B-030	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	36,715.79	91,789.48
22	510181-2015-B-027	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於3.0	44,002.81	132,008.43
23	510181-2015-B-019	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.5	48,729.54	121,823.85
24	510181-2015-B-023	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	24,769.79	61,924.48
25	510181-2015-B-022	二零一五年 八月二十八日	住宅		不大於2.5	46,731.26	116,828.15
26	510181-2016-B-025	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於2.1	65,227.11	136,976.93
27	510181-2016-B-022	二零一六年 十一月九日	商業	40年	不大於1.0	15,836.90	15,836.90
28	510181-2016-B-023	二零一六年 十一月九日	商業		不大於1.0	6,889.19	6,889.19
29	510181-2016-B-024	二零一六年 十一月九日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.1	41,954.95	88,105.40
30	510181-2015-B-014	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,643.31	88,879.61
31	510181-2015-B-012	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	62,762.13	144,352.90
32	510181-2016-B-023	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	38,972.99	89,637.88
33	510181-2015-B-011	二零一五年 八月二十七日	商業	40年	不大於1.2	14,157.33	16,988.80
34	510181-2015-B-016	二零一五年 八月二十七日	住宅	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於1.8	64,480.74	116,065.33
35	510181-2015-B-013	二零一五年 八月二十七日	住宅		不大於2.3	35,971.95	82,735.49
36	510181-2016-C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業	40年	大於0.4	531,755.40	212,702.16

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地 使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
37	510181-2016-B-009	二零一六年 一月九日	住宅、商業	住宅用途 70年、 商業用途 40年	不大於2.3	39,032.13	89,773.91
38	510181-2016-B-010	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	32,272.38	74,226.47
39	510181-2016-B-011	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於2.3	48,158.59	110,764.76
40	510181-2016-B-012	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.9	25,444.55	48,344.65
41	510181-2016-B-013	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,664.01	53,530.41
42	510181-2016-B-014	二零一六年一月九日	住宅、商業		不大於1.1	48,070.99	52,878.09
43	510181-2016-B-015	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	58,214.86	64,036.35
44	510181-2016-B-016	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	37,428.55	41,171.41
45	510181-2016-B-017	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,754.98	75,630.48
46	510181-2016-(B) -018	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	66,346.33	72,980.96
47	510181-2016-(B-) 019	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	69,267.22	76,193.94
48	510181-2016-(B) -020	二零一六年 十一月九日	住宅、商業		不大於1.1	68,885.07	75,773.58
49	510181-2016-(B) -021	二零一六年 十一月九日	住宅		不大於1.1	69,264.44	76,190.88
50	510181-2016- -004	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於1.8	53,530.59	不適用
51	510181-2016- C-005	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.7	186,238.16	130,366.70
52	510181-2016- C-006	二零一六年 十一月二十一日	商業		大於0.4	531,755.40	212,702.16
53	510181-2016- C-007	二零一六年 十一月二十一日	娛樂		大於1.8	258,161.90	464,691.42
總計：						<u>4,114,987.79</u>	<u>5,782,152.76</u>

(3) 根據營業執照第510181000098402號，成都萬達城投資有限公司已於二零一七年九月五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，營業期限自二零一五年六月二十三日起長期有效。

(4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 成都萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，成都萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值								
B5-5. 中國山東省濟南市曆城區經十東路以南，旅遊路以北，蓮花山以東，繞城高速綠化帶以西濟南萬達文旅項目自持部分待建土地	<p>濟南萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約260,465平方米的土地上開發的商業發展項目。</p> <p>該物業包括濟南萬達文旅項目自持部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目，建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>568,700.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>274,255.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>842,955.73</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作商業用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	568,700.00	地下	274,255.73	總計	<u>842,955.73</u>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 809,000,000元</p> <p>(貴集團收購的 91%權益： 人民幣 736,190,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
地上	568,700.00										
地下	274,255.73										
總計	<u>842,955.73</u>										

附註：

- (1) 根據濟南市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於濟南萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0171885	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	66,736.00
2	(2017) 0171882	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	住宅	69,618.00
3	(2017) 0228225	二零一七年十一月八日	二零一七年十月二十五日	娛樂	64,384.00
4	(2017) 0171881	二零一七年八月十六日	二零一七年八月八日	商業	12,518.00
5	(2018) 0052662	二零一八年三月十二日	二零一八年三月十二日	商業	53,373.00
				總計：	<u>266,629.00</u>

吾等並無獲 貴集團提供地盤面積約729,982.00平方米物業部分的國有土地使用證，但已獲提供國有土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，上述部分的土地出讓金已悉數結清，而 貴

集團正在申領國有土地使用證。根據中國法律意見，貴集團在取得國有土地使用證方面不存在法律障礙。

- (2) 根據濟南市國土資源局與濟南萬達城投資有限公司訂立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濟南萬達城建設有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	濟南-01-2017-072	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	66,736.00	325,004.32
2	濟南-01-2017-078	二零一七年七月十日	住宅	70	3.19	69,618.00	326,508.42
3	濟南-01-2017-071	二零一七年七月十日	住宅	70	3.37	72,741.00	354,248.67
4	濟南-01-2017-077	二零一七年七月十日	住宅	70	2.90	62,037.00	
5	濟南-01-2017-049	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	54,060.00	254,622.60
6	濟南-01-2017-075	二零一七年七月十日	住宅	70	3.13	54,321.00	246,074.13
7	濟南-01-2017-070	二零一七年七月十日	住宅	70	3.35	65,394.00	317,160.90
8	濟南-01-2017-074	二零一七年七月十日	住宅	70	3.21	47,807.00	225,170.97
9	濟南-01-2017-079	二零一七年七月十日	住宅	70	3.17	69,829.00	326,101.43
10	濟南-01-2017-073	二零一七年七月十日	住宅	70	2.37	30,327.00	105,234.69
11	濟南-01-2017-069	二零一七年七月十日	住宅	70	1.52	130,748.00	290,260.56
12	濟南-01-2017-066	二零一七年七月十日	娛樂	40	1.21	64,384.00	116,535.04
13	濟南-01-2017-067	二零一七年七月十日	娛樂	40	2.09	127,677.00	394,491.03
14	濟南-01-2017-065	二零一七年七月十日	商業	40	3.52	53,373.00	273,269.76
15	濟南-01-2017-068	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	12,518.00	48,820.20
16	濟南-01-2017-064	二零一七年七月十日	商業	40	2.40	15,041.00	58,659.90
總計：						<u>996,611.00</u>	<u>3,662,162.62</u>

- (3) 根據營業執照第91370112MA3DHD0618號，濟南萬達城建設有限公司已於二零一七年四月十八日成立，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期限自二零一七年四月十八日起。

- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 濟南萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 濟南萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，濟南萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值						
B5-6. 中國昆明市西山區馬街街道辦事處積善社區居民管委會昆明萬達文旅項目自持部分待建土地	<p>昆明萬達文旅項目是於一幅總地盤面積約927,066.66平方米的土地上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括昆明萬達文旅項目自持部分待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建議發展項目建議建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>422,663.66</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>422,663.66</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業作商業用途及醫療用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上	422,663.66	總計	422,663.66	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 1,789,000,000元</p> <p>(貴集團收購的91%權益： 人民幣 1,627,990,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)								
地上	422,663.66								
總計	422,663.66								

附註：

- (1) 根據昆明市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業已歸屬於昆明萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
1	(2017) 0117986	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	262,379.52
2	(2017) 0118009	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	53,929.19
3	(2017) 0117974	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	8,279.81
4	(2017) 0118011	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	8,327.47
5	(2017) 0117971	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售、酒店及餐飲	8,331.54

編號	證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
6	(2017) 0117973	二零一八年三月三十一日	二零六七年六月六日	醫療及慈善	9,718.88
7	(2017) 0117976	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日 二零五七年六月六日	住宅	52,508.70
8	(2017) 0117978	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	45,689.44
9	(2017) 0117980	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日 二零五七年六月六日	住宅	48,428.97
10	(2017) 0117989	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	39,273.89
11	(2017) 0117995	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	32,416.61
12	(2017) 0117982	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	22,074.14
13	(2017) 0117981	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	22,635.66
14	(2017) 0118018	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	26,066.91
15	(2017) 0117979	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	20,447.68
16	(2017) 0118028	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	23,190.00
17	(2017) 0117972	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	21,004.08
18	(2017) 0118001	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	30,931.51
19	(2017) 0117975	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售	27,336.91
20	(2017) 0117977	二零一八年三月三十一日	二零五七年六月六日	批發及零售	37,274.47
21	(2017) 0118024	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	35,321.51
22	(2017) 0117998	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	36,925.51
23	(2017) 0117993	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	住宅	16,634.62
24	(2017) 0117983	二零一八年三月三十一日	二零八七年六月六日	批發及零售	37,939.64
總計：					<u>927,066.66</u>

- (2) 根據昆明市國土資源局與昆明萬達城投資有限公司訂立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昆明萬達城投資有限公司，詳情如下：

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
1	CR532017059	二零一七年六月十二日	批發及 零售、酒店 及餐飲	40	1.02	262,255.96	267,501.07
2	CR532017060	二零一七年六月十二日	批發及 零售、酒店 及餐飲	40	0.69	53,903.33	37,193.30
3	CR532017061	二零一七年六月十二日	批發及 零售、酒店 及餐飲	40	4.0	8,275.51	33,102.04

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
4	CR532017062	二零一七年六月十二日	批發及 零售、酒店 及餐飲	40	4.0	8,323.60	33,294.4
5	CR532017063	二零一七年六月十二日	批發及 零售、酒店 及餐飲	40	4.0	8,327.40	33,309.6
6	CR532017064	二零一七年六月十二日	醫療及慈善	50	1.88	9,714.49	18,263.24
7	CR532017066	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	1.10	52,485.31	57,733.84
8	CR532017067	二零一七年六月十二日	住宅	70	1.10	45,667.54	50,234.29
9	CR532017068	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	1.10	48,406.08	53,246.69
10	CR532017069	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	39,255.46	125,617.47
11	CR532017070	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	32,401.35	103,684.32
12	CR532017071	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	22,064.09	70,605.09
13	CR532017072	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	22,625.05	72,400.16
14	CR532017073	二零一七年六月十二日	住宅	70	3.20	26,054.80	83,375.36
15	CR532017074	二零一七年六月十二日	住宅	70	2.50	20,438.22	51,095.55
16	CR532017075	二零一七年六月十二日	住宅	70	2.50	23,179.20	57,948.00
17	CR532017076	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	3.80	20,994.19	79,777.92
18	CR532017077	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	3.45	30,917.10	106,664.00
19	CR532017078	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	3.80	27,324.17	103,831.85
20	CR532017079	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	3.62	37,257.07	134,870.59
21	CR532017080	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	3.80	35,306.09	134,163.14

編號	合同編號	發出日期	土地用途	土地使用年期	容積率	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)
22	CR532017081	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	1.01	36,908.59	37,277.68
23	CR532017082	二零一七年六月十二日	住宅	70	1.50	16,626.71	24,940.07
24	CR532017083	二零一七年六月十二日	住宅、 零售、酒店 及餐飲	70 40	1.04	37,921.76	39,438.63
總計：						<u>926,633.07</u>	<u>1,809,568.30</u>

(3) 根據營業執照第91530112MA6KMYNQ86號，昆明萬達城投資有限公司已於二零一七年六月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效營業期限由二零一七年六月八日至二零三七年六月七日止。

(4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 昆明萬達城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 昆明萬達城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭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，昆明萬達城投資有限公司須解除按揭或事先取得承接人的同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(5) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，以及本通函並無遺漏任何其他事項致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，並無本公司董事或主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第 352 條於該條所指的登記冊中登記的任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定的任何權益及淡倉：

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	於本公司
			權益的概約 百分比 ⁽¹⁾
孫宏斌先生(「孫先生」)	受控公司的權益 ⁽²⁾	2,091,329,884	47.50%
	實益擁有人	10,090,000	0.23%
汪孟德先生	實益擁有人	9,448,000	0.21%
荊宏先生	實益擁有人	6,406,000	0.15%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	4,384,000	0.10%
田強先生	實益擁有人	3,202,000	0.07%
商羽先生	實益擁有人	1,350,000	0.03%

附註：

- (1) 有關於本公司的權益百分比而言，基於最後實際可行日期的4,402,557,209股已發行股份。
- (2) 該等股份由融創國際及天津標的投資諮詢有限公司(「天津標的」)持有，而上述兩間公司由孫先生控制。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有所有該等股份的權益。

(ii) 於本公司相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	相關股份數目 ⁽¹⁾	於本公司 權益的概約 百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	實益擁有人	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	實益擁有人	9,400,000	0.21%
荊宏先生	實益擁有人	6,300,000	0.14%
遲迅先生	實益擁有人	6,000,000	0.14%
田強先生	實益擁有人	5,600,000	0.13%
商羽先生	實益擁有人	7,600,000	0.17%
黃書平先生	實益擁有人	6,780,082	0.15%

附註：

- (1) 於相關股份的權益乃與根據本公司的購股權計劃獲授的購股權有關。
- (2) 基於最後實際可行日期的4,402,557,209股已發行股份。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，並無任何董事為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中所記錄的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾
融創國際	實益擁有人	2,042,623,884	46.40%
平安銀行股份有限公司 上海自貿試驗區分行	對股份持有 保證權益的人	1,589,549,451	36.11%
平安銀行股份有限公司	受控公司的權益	1,589,549,451	36.11%
中國平安保險(集團) 股份有限公司	受控公司的權益	1,589,549,451	36.11%

附註：

(1) 基於最後實際可行日期的4,402,557,209股已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中所記錄的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於及曾於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外的任何業務中擁有權益。

4. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2017年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現時訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須支付任何補償(法定補償除外)的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前訂立下列已經或可能對本集團屬重大的合約(為本集團於日常業務過程外訂立的合約)：

- (a) 本公司、大連萬達集團股份有限公司及大連萬達商業地產於二零一八年一月二十九日訂立一份戰略合作協議，據此，本公司有條件同意動用人民幣95億元或者等值港幣收購大連萬達商業股東持有的約3.91%股份；
- (b) 本公司、融創國際及Morgan Stanley & Co. International plc(「**Morgan Stanley**」)於二零一七年十二月十五日訂立配售及認購協議，據此，Morgan Stanley(作為配售代理)同意代表融創國際以每股31.1港元配售2.515億股股份，而融創國際有條件同意以相同每股股份價格認購本公司將予發行的相同股份數目，其所得款項總額為約78.22億港元；
- (c) 天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司(「**天津嘉睿**」，作為貸款人)與樂視致新電子科技(天津)有限公司(「**樂視致新**」，作為借款人)、樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「**樂視網**」，作為擔保人)於二零一七年十一月十五日訂立貸款協議，有關向樂視致新提供借款人民幣5億元；

- (d) 天津嘉睿(作為質權人)與樂視致新(作為出質人)於二零一七年十一月十五日訂立股權質押協議，據此，樂視致新應將其持有的樂視投資管理(北京)有限公司(「樂視投資」)100%股權質押給天津嘉睿，擔保金額為人民幣5億元；
- (e) 天津嘉睿(作為質權人)與樂視網(作為出質人)於二零一七年十一月十五日訂立股權質押協議，據此，樂視致新應將其持有的霍爾果斯樂視新生代文化傳媒有限公司100%股權及樂視體育文化產業發展(北京)有限公司6.47%股權質押給天津嘉睿，擔保金額為人民幣2億元；
- (f) 天津嘉睿(作為貸款人)與樂視網(作為借款人)於二零一七年十一月十五日訂立貸款協議，有關向樂視網提供借款人民幣12.9億元；
- (g) 天津嘉睿(作為質權人)與樂視網(作為出質人)於二零一七年十一月十五日訂立股權質押協議，據此，樂視網應將其持有的樂視致新13.5416%股權及樂視雲計算有限公司50%股權質押給天津嘉睿，擔保金額為人民幣12.9億元；
- (h) 融創房地產與樂視網於二零一七年十一月十五日訂立委託擔保協議，據此，融創房地產有條件同意為樂視網現有債務及新增債務提供總額不超過人民幣30億元的擔保；
- (i) 融創房地產與樂視網於二零一七年十一月十五日訂立股權質押反擔保協議(「**委託擔保協議**」)，據此，樂視網同意(i)提供反擔保，因此如融創房地產因根據委託擔保協議承擔擔保責任而償付相關款項後，樂視網必須立即足額向融創房地產償付相關款項；及(ii)將其持有的樂視致新26.7702%股權質押給融創房地產；
- (j) 於二零一七年七月二十四日，本公司、融創國際、Morgan Stanley及Citigroup Global Markets Limited(「**Citigroup**」)訂立配售及認購協議，據此，Morgan Stanley及Citigroup(作為配售代理)同意代表融創國際以每股18.33港元的價格配售220,000,000股股份，而融創國際有條件同意以相同每股股份價格認購本公司將予發行的相同股份數目，其所得款項總額為約4,032,600,000港元；
- (k) 框架協議；
- (l) 協議書；

- (m) 於二零一七年六月五日，(i)大連融創置地有限公司(「大連融創置地」)，(ii)潤德集團有限公司(「潤德集團」)，(iii)大連金信集團有限公司(「大連金信集團」)，(iv)利豐私人有限公司(「利豐」)，(v)上海豐海投資股份有限公司(「上海豐海投資」)，(vi)大連潤德乾城房地產開發有限公司(「大連潤德乾城」)及(vii)大連潤德良城房地產開發有限公司(「大連潤德良城」)訂立股權轉讓框架協議，據此，大連融創置地同意收購大連潤德乾城的全部股權及股東借款合共人民幣168,201,588.58元，總代價為人民幣3,232,088,700元；
- (n) 於二零一七年五月三十一日，(i)重慶融創基業房地產開發有限公司(「重慶融創」)，(ii)重慶國際信託股份有限公司(「重慶信託」)，(iii)重慶老虎資產經營管理有限公司(「老虎資產」)，(iv)陳勇先生，(v)重慶潤江基礎設施投資有限公司(「潤江基礎設施」)及(vi)重慶華城富麗房地產開發有限公司(「華城富麗」)訂立股權轉讓協議，內容有關收購華城富麗的95%股權及債權，總代價為人民幣1,860,000,000元；
- (o) 於二零一七年五月三十一日，重慶融創、中建五局第三建設有限公司(「中建五局」)及華城富麗訂立合作協議，據此，重慶融創同意(i)代華城富麗向中建五局支付人民幣100,000,000元，其將用於結算目標公司欠付中建五局的部分債務；及(ii)為華城富麗欠付中建五局的剩餘債務人民幣404,229,000元承擔連帶擔保責任；
- (p) 於二零一七年五月三十一日，重慶融創、重慶信託及華城富麗訂立財務顧問服務協議，據此，重慶融創同意於二零一七年五月三十一日或之前代華城富麗償付華城富麗欠付重慶信託的財務顧問費人民幣140,000,000元；
- (q) 於二零一七年五月三十一日，重慶上錦建築規劃設計諮詢有限公司(「上錦建築」)、重慶融創、老虎資產及華城富麗訂立合作開發協議，據此(其中包括)，待重慶融創受讓目標公司95%股權完成後，重慶融創同意出售而上錦建築同意收購目標公司35%股權，代價為人民幣70,000,000元；
- (r) 本公司間接全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創」)與昆明星耀體育運動城有限公司(「昆明星耀」)訂立日期為二零一七年五月十二日的合作協議，

- 內容有關以總代價約人民幣10,254,240,579.30元收購天津星耀投資有限公司(「天津星耀」)80%股權及債權；
- (s) 天津融創、昆明星耀及於中國註冊成立的三家信託公司訂立日期為二零一七年五月十二日的重組協議，內容有關向這三家信託公司償還天津星耀欠付債項以及其所有補充協議，有關詳情載於本公司日期為二零一七年五月十二日的公告；
- (t) (i) 由(其中包括)本公司間接全資附屬公司北京融創科技地產有限公司(「北京融創」)(作為買方)與天津博聯投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)訂立的日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議，內容有關按總代價人民幣686,812,439.55元收購北京融智瑞豐投資有限公司30%股權及債務投資；(ii) 由(其中包括)北京融創(作為買方)與聯想(北京)有限公司(作為賣方)訂立的日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議，內容有關按總代價人民幣1,617,330,459.59元收購成都聯創融錦投資有限責任公司49%股權；收購事項的總代價為人民幣2,304,142,899.14元；
- (u) 融創房地產、天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司、天津嘉睿、王鵬先生及／或鄭甫先生訂立的合約安排，即(i)獨家技術諮詢及服務協議；(ii)委託協議；(iii)獨家購股權協議；(iv)與王鵬先生及鄭甫先生各自作為借款人訂立的借款協議；(v)股權質押協議；及(vi)王鵬先生及鄭甫先生各自配偶的確認函，有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十三日的公告；
- (v) 於二零一七年一月十三日，賈躍亭與天津嘉睿訂立買賣協議，內容有關收購樂視網的8.61%股權，代價為人民幣6,041,466,076.73元；
- (w) 於二零一七年一月十三日，樂視控股(北京)有限公司、賈躍亭及天津嘉睿訂立買賣協議，內容有關收購樂視影業(北京)有限公司的15%股權，代價為人民幣1,050,000,000元；

- (x) 於二零一七年一月十三日，賈躍亭、樂視網、樂視致新及天津嘉睿訂立買賣協議，內容有關收購樂視致新的10.3964%股權，代價為人民幣2,301,760,000元；
- (y) 於二零一七年一月十三日，賈躍亭、鑫樂資產管理(天津)合夥企業(有限合夥)、樂視致新及天津嘉睿訂立買賣協議，內容有關收購樂視致新的15.7102%股權，代價為人民幣2,648,240,000元；
- (z) 於二零一七年一月十三日，賈躍亭、樂視致新及天津嘉睿訂立增資協議，內容有關天津嘉睿向樂視致新增資人民幣3,000,000,000元；
- (aa) 融創房地產、天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司、天津嘉睿、王鵬先生及／或鄭甫先生之間訂立的合約安排，即(i)獨家技術諮詢及服務協議，據此，天津嘉睿同意委聘融創房地產為其獨家諮詢及服務供應商，而融創房地產須向天津嘉睿提供建議及推薦意見；(ii)委託協議，據此，王鵬先生及鄭甫先生同意訂立委託書不可撤銷地授權融創房地產指定的中國公民行使彼等作為天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司股東的所有權利及權力；(iii)獨家購股權協議，據此(其中包括)，王鵬先生及鄭甫先生及／或天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司不可撤銷地授權融創房地產或融創房地產指定人士獨家購股權，以購買彼等於天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司的股權；(iv)與王鵬先生及鄭甫先生(作為借款人)訂立的貸款協議(各貸款金額為人民幣5,000,000元)；(v)股權質押協議，據此，王鵬先生及鄭甫先生將向融創房地產質押彼等各自於天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司的所有股權，以擔保合約安排項下所有彼等的責任及天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司及天津嘉睿的責任的履行；及(vi)王鵬先生及鄭甫先生各自配偶的確認函，據此，各配偶無條件並不可撤銷地同意並確認王鵬先生及鄭甫先生(視乎情況而定)所簽署的合約安排項下的交易文件，並同意按照該等文件的規定處置王鵬先生及鄭甫先生(視乎情況而定)持有的天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司的股權，有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十三日的公告；
- (bb) 於二零一七年一月九日，融創房地產、北京鏈家房地產經紀有限公司(「北京鏈家」)及北京鏈家的15名經營股東(包括八名自然人(即左暉、單一剛、徐萬剛、黨杰、杜欣、陳戎、阮廣杰及高軍)及七間有限合夥(即上海毓睿投資管理中心(有限合夥)、上海毓思投資管理中心(有限合夥)、上海毓揚投資管理中心(有限合夥)、

- 上海鼎聰投資管理中心(有限合夥)、上海博雋投資管理中心(有限合夥)、上海站本投資管理中心(有限合夥)及北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥)))訂立增資協議，內容有關認購北京鏈家的新增註冊資本，總代價為人民幣2,600,000,000元；
- (cc) 於二零一七年一月六日，本公司的間接全資附屬公司成都融創泓昶房地產開發有限公司(「成都融創」)與霍爾果斯博辰創業投資有限公司、霍爾果斯誠慧坦途創業投資有限公司及霍爾果斯凱格創業投資有限公司訂立股權轉讓協議，內容有關收購成都紫希商業管理有限公司(「成都紫希」)的全部股權，總代價為人民幣1,352,584,598.19元；
- (dd) 於二零一七年一月六日，成都融創、成都紫希、肖苗苗及肖永瓊訂立股權轉讓協議，內容有關收購成都順宇置業有限公司的10%股權，總代價為人民幣157,366,946.32元；
- (ee) 於二零一六年十二月二十日，本公司的間接全資附屬公司杭州融鑫恒投資有限公司(「杭州融鑫恒」)與杭州金翰投資有限公司(「杭州金翰」)訂立合作框架協議，內容有關收購杭州金泓置業有限公司的17.34%股權及債權，總代價為人民幣435,731,198.71元；
- (ff) 於二零一六年十二月二十日，杭州融鑫恒與杭州金翰訂立合作框架協議，內容有關收購杭州金合置業有限公司的17.34%股權及債權，總代價為人民幣148,613,522.92元；
- (gg) 於二零一六年十二月二十日，杭州融鑫恒、金成房地產集團有限公司及杭州金翰訂立合作框架協議，內容有關收購杭州都城置業有限公司的34%股權及債權，總代價為人民幣274,306,530.51元；
- (hh) 於二零一六年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司融創(青島)置地有限公司(「青島融創」)與嘉凱城集團(上海)有限公司(「嘉凱城集團」)訂立股權轉讓協

- 議，內容有關買賣青島嘉凱城房地產開發有限公司(「青島嘉凱城」)的全部股權，總代價為人民幣3,662,000,000元；
- (ii) 於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(「北京融創房地產」)就(其中包括)青島嘉凱城須向嘉凱城集團及其關聯方償還股東貸款的責任以嘉凱城集團為受益人簽立擔保協議；
- (jj) 於二零一六年十一月二十九日，北京融創房地產就嘉凱城集團及恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)根據彼等就青島嘉凱城的責任提供的若干擔保應付的所有負債及開支(包括貸款本金及利息)、任何罰款、賠償及開支以嘉凱城集團及恒大地產為受益人簽立反擔保協議，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十九日的公告；
- (kk) 於二零一六年十月二十八日，融創房地產、融科智地(定義見下文)及聯想控股(定義見下文)訂立補充協議(「補充協議一」)，以調整根據框架協議一(定義見下文)就40間目標公司的股權應付的代價；
- (ll) 於二零一六年九月二十六日，本公司與融創國際投資控股有限公司就融創國際投資控股有限公司按每股認購價6.18港元認購453,074,433股新股份訂立認購協議；
- (mm) 於二零一六年九月，本公司的間接全資附屬公司天津聚金物業管理有限公司(「聚金物業」)與金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)訂立認購協議，據此，聚金物業同意按認購價每股股份人民幣4.41元認購金科地產907,029,478股股份，總代價為人民幣3,999,999,997.98元；
- (nn) 融創房地產(本公司間接全資附屬公司)與融科智地房地產股份有限公司(「融科智地」)以及聯想控股股份有限公司(「聯想控股」)訂立日期為二零一六年九月十六日的資產轉讓框架協議(「框架協議一」)(經相同訂約方訂立日期為二零一六年十月二十八日的補充協議(「補充協議一」)修訂及補充)，據此，融科智地及聯想控股同意出售而融創房地產同意購買：(i) 40間目標公司的相關股權；(ii) 境內目標公司及其各自的附屬公司結欠融科智地及聯想控股的貸款及應付款項；及(iii) 境外

目標公司結欠南明有限公司(聯想控股的境外附屬公司)的貸款，總代價約人民幣13,850,820,000元(經計及根據補充協議一作出調整，並視乎框架協議一的條款及條件進行任何其他調整而定)。根據框架協議一所載述的調整機制及經諮詢融創房地產、融科智地及聯想控股的意見後，本集團根據框架協議一最終收購的目標公司數目由40間減少至35間，而有關收購事項所涉及的經調整總代價約為人民幣15,623,382,700元；

(oo) 於二零一六年九月十六日，融創房地產與聯想控股訂立收購框架協議(「**框架協議二**」)，據此，聯想控股同意出售而融創房地產同意購買：(i)北京安信頤和控股有限公司(「**安信頤和**」)的全部股權，代價為人民幣87,000,000元；及(ii)安信頤和結欠聯想控股的未償還股東借款人民幣50,000,000元，及應計未付利息人民幣617,300元。因此，框架協議二規定的總代價將為人民幣137,617,300元，惟可根據框架協議二的條款及條件作出調整；及

(pp) 於二零一六年八月二十二日，本公司的間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司(「**海南融創**」)與杭州金翰投資有限公司(「**杭州金翰**」)訂立股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售杭州禾明投資有限公司、杭州融悅投資有限公司及浙江悅成投資有限公司各自的50%股權及債權，其中(i)股權的代價為人民幣1,954,717,510元；及(ii)相關目標公司結欠杭州金翰的有關未償還股東借款為人民幣99,117,490元。因此，收購事項的總代價為人民幣2,053,835,000元。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有給予意見及／或其名稱的專家資格：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司	香港執業會計師
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)並無於

自2017年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意，同意以本通函所載形式及涵義轉載本通函的意見及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨的任何重大訴訟、仲裁或索償。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司中國總部為中國北京朝陽區望京東園融科望京中心B座26樓(郵編：100102)及中國天津南開區賓水西道奧城商業廣場C7大廈10樓(郵編：300381)，而本公司香港主要營業地點為香港中環畢打街1-3號中建大廈9樓972室。
- (c) 高曦先生(「高先生」)是本公司其中一名聯席公司秘書，而本公司已委派本公司另一名聯席公司秘書莫明慧女士(「莫女士」)協助高先生。

高先生現任本集團副總裁及本公司的聯席公司秘書。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理中心和融資管理部等多個部門擔任不同職務。自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，於二零一零年本公司股份在聯交所上市後，參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及離岸融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

莫女士為達盟香港有限公司的董事。彼在公司秘書領域擁有逾20年專業及內部經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

- (d) 本公司的開曼群島主要股份登記處及過戶辦事處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House – 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港證券登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有規定外，倘有歧異，概以英文為準。

11. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起十四日內(包括該日)的任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港中環畢打街1-3號中建大廈9樓972室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2017年12月31日止三個年度的年報；
- (c) 目標項目公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 有關目標項目的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 附錄六「8. 專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (g) 本附錄六「7. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (h) 本公司日期為2018年5月10日的通函；及
- (i) 本通函。