
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，應諮詢閣下的股票經紀、其他持牌證券商、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所有盛洋投資(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的股票經紀、持牌證券商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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份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。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

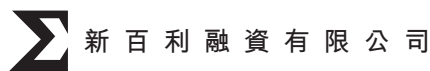
盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**有關建議出售機明有限公司全部已發行股本及
轉讓提供予機明有限公司
的股東貸款的非常重大出售事項及
股東特別大會通告**

盛洋投資(控股)有限公司的財務顧問



新百利融資有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事局函件載於本通函第5頁至第19頁。

將於二零一六年六月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年六月十日

目錄表

釋義	1
董事局函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 出售集團未經審核的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核的備考財務資料	III-1
附錄四 — 出售集團所持物業權益的估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1
隨附文件：代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	買方與本公司訂立的日期為二零一六年五月十九日的有條件買賣協議，內容有關出售事項及轉讓股東貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期天或公眾假期除外)
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	根據協議出售銷售股份及股東貸款的總代價人民幣970,000,000元(約1,156,600,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議的條款及條件建議出售銷售股份及轉讓股東貸款
「出售公司」	指	機明有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司

釋 義

「出售集團」	指	出售公司及其於 SPREL 及管理公司以及其各自的附屬公司的權益
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，藉以審議及酌情批准協議及出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GR Realty」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，一間根據美國特拉華州法律組織的有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月六日，即本通函付印前，確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「管理公司」	指	Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，出售公司持有其 50% 股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區以及台灣
「買方」	指	環球鑫彩控股有限公司，前稱 China Corporate Assets Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「Rosemont」	指	Rosemont Realty, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限責任公司
「銷售股份」	指	出售公司面值為 1.00 美元的一股股份，佔協議日期出售公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)
「遠洋地產」	指	遠洋地產控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3377)
「遠洋地產集團」	指	遠洋地產及其附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成日期出售公司結欠本公司的所有金額
「SPRE 基金」	指	Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.，一間於二零一一年七月二十日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限合夥
「SPRE 基金普通合夥人」	指	Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限合夥，並擔任 SPRE 基金的普通合夥人
「SPREL」	指	Sino Prosperity Real Estate Limited，一間根據開曼群島法律組織及存在的公司，並擔任 SPRE 基金普通合夥人的普通合夥人

釋 義

「遠洋地產(香港)」	指	遠洋地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為遠洋地產的全資附屬公司及本公司的主要股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地、任何州份以及所有受其司法管轄的地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除另有說明外，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.1924港元的匯率換算。該換算並不表示所列金額經已、可能或能夠以任何特定匯率或任何匯率進行換算。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

執行董事：

沈培英先生
崔月明女士
黎國鴻先生

註冊辦事處及主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室

非執行董事：

李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
鄧偉先生

敬啟者：

**有關建議出售機明有限公司全部已發行股本及
轉讓提供予機明有限公司的
股東貸款的非常重大出售事項及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一六年五月十九日(交易時段後)，本公司刊發公告聲明其已訂立協議，據此，買方有條件同意收購及本公司有條件同意出售銷售股份(即出售公司全部已發行股本)及股東貸款。

董事局函件

本通函旨在向讀者提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團及出售集團的財務資料；(iii)餘下集團的未經審核備考財務資料；(iv)上市規則項下規定的本集團其他資料；及(v)股東特別大會通告。

協議

於二零一六年五月十九日(交易時段後)，本公司訂立協議，據此，買方有條件同意收購及本公司有條件同意出售(i)銷售股份(即出售公司全部已發行股本)；及(ii)股東貸款，總代價為人民幣970,000,000元(約1,156,600,000港元)。

協議詳情載列如下：

協議的訂約方：

- (i) 賣方，即本公司
- (ii) 買方，環球鑫彩控股有限公司，(前稱China Corporate Assets Holdings Limited)

協議日期：二零一六年五月十九日(交易時段後)

將予出售資產：

- (i) 銷售股份，即出售公司全部已發行股本；及
- (ii) 股東貸款，即出售公司於完成時結欠本公司的金額，免除一切產權負擔及完成後隨附的所有權利。

於協議日期及於最後實際可行日期，股東貸款的尚未償還金額約為2,308,900,000港元(約人民幣1,936,300,000元)。預期股東貸款總額將不會於完成前有所變動。

董事局函件

代價： 代價為人民幣970,000,000元(約1,156,600,000港元)乃參考出售集團於二零一六年三月三十一日的負債淨額約1,212,100,000港元、於二零一六年三月三十一日的股東貸款金額約2,308,900,000港元、於二零一六年三月三十一日SPRE基金所持物業組合的初步估值及中國房地產業的整體市場環境釐定。

代價將於完成後由買方以現金向本公司支付。

先決條件： 完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 股東已根據上市規則的規定於本公司股東大會上通過決議案批准協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 已從政府及監管部門獲得有關協議及其項下擬進行交易的所有必要同意、批准、授權、裁決、確認及豁免以及條件(倘施加)為本公司所能接受；及
- (c) 任何法庭或政府或監管部門(無論在香港、中國或其他司法權區)概無於完成前發出或作出判令或判決，亦無仍須達成的法例或監管規定，可致令協議及其項下擬進行的交易不合法或在其他方面有所妨礙。

董事局函件

概無以上先決條件可獲豁免。於最後實際可行日期，概無以上先決條件已獲達成。倘任何先決條件於二零一六年六月三十日或之前或本公司與買方可能協定的有關其他日期尚未達成，本公司及買方將無義務出售或購買銷售股份及股東貸款，及協議將不再具有任何效力，惟若干有關(其中包括)保密、規管法律及先前違反協議的條款仍具效力。

完成： 完成須於協議所載的所有先決條件達成後的第五個營業日內或本公司與買方可能書面協定的有關其他日期落實。完成後，本公司、買方及出售公司將簽署轉讓契據，據此，本公司將向買方轉讓股東貸款。

完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司。

本公司的資料

本集團主要從事物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金平台投資，詳情載列如下：

業務分部

詳情

物業投資

位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約16,000平方呎，及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約17,000平方呎，於二零一五年十二月三十一日已全部租出。

證券及其他投資

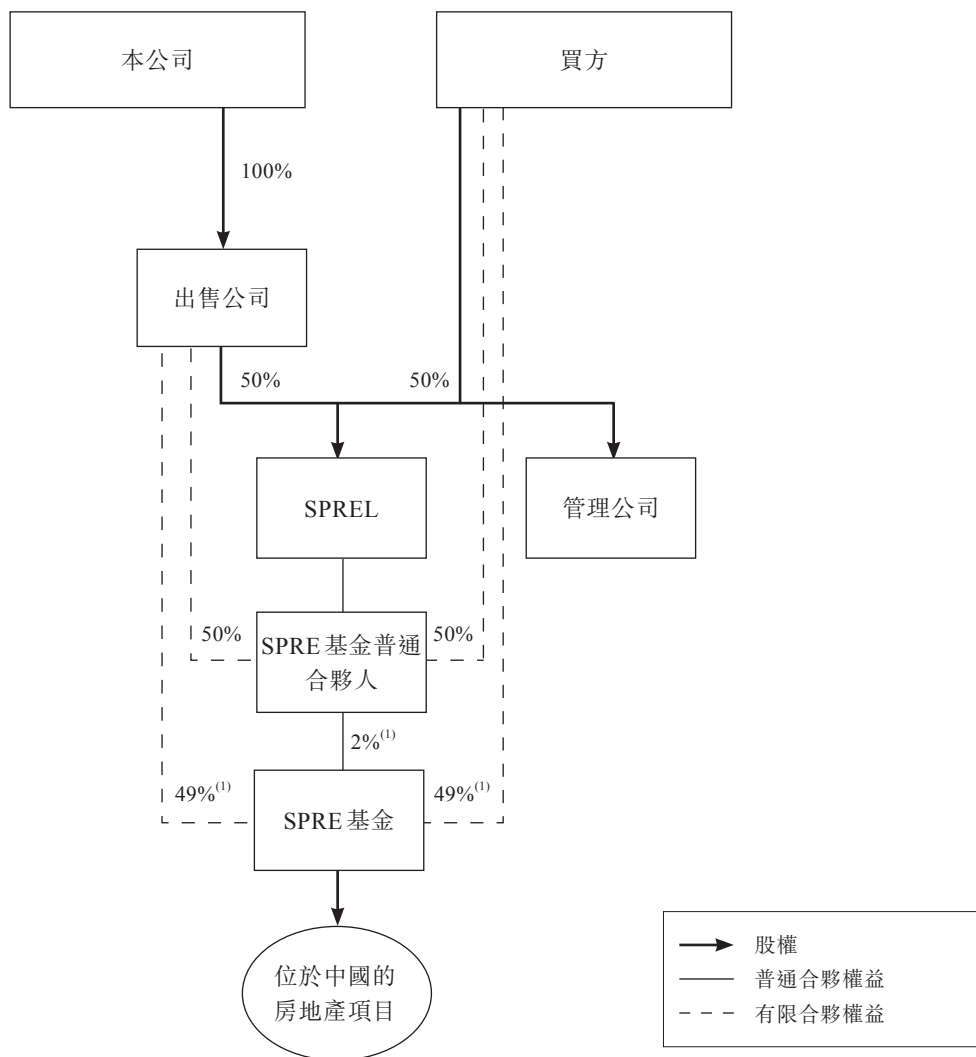
於二零一五年十二月三十一日，對香港的上市證券約10,600,000港元及對海外及中國的上市證券約139,000,000港元的投資。

董事局函件

基金投資 於投資實體中的權益組合，包括於美國、歐洲及／或澳洲的房地產及有關投資。

基金平台投資 兩個基金平台，即(i)本集團於GR Realty的45%成員權益，連同於若干參股項目的成員及有限合夥權益，其主要從事於美國投資房地產項目；及(ii)本集團持有SPRE基金的50%間接權益，該公司主要從事於中國投資房地產項目。

以下載列SPRE基金於最後實際可行日期的簡明股權架構圖：



附註1：普通合夥人及有限合夥人的資本承擔百分比(已四捨五入至最接近整數)。

出售集團的資料

出售公司的唯一活動為其直接持有兩間合營公司的50%股權，即(i) SPREL，擔任SPRE基金普通合夥人(擔任SPRE基金的普通合夥人)的普通合夥人並合併SPRE基金的財務業績；及(ii)管理公司，負責評估及監管SPRE基金的投資及為SPRE基金提供日常管理及行政服務。

謹此提述本公司日期為二零一一年九月五日、二零一四年十一月十七日及二零一五年七月七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日及二零一五年七月二十四日的通函。於二零一一年九月，出售公司與遠洋地產(香港)及KKR SPRE Holdings L.P. (「KKR」)訂立框架協議，以成立及管理(其中包括)SPRE基金。遠洋地產(香港)及KKR各自己同意(其中包括)向SPRE基金注資70,000,000美元，而出售公司及KKR各自己同意向SPRE基金普通合夥人注資1,050,000美元，繼而向SPRE基金注資2,000,000美元。

於二零一四年九月至十月，Fund LPA的三份修訂協議及第一份普通合夥人修訂協議(按本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函所界定)獲訂立，導致(其中包括)(a) KKR及遠洋地產(香港)退出為SPRE基金的有限合夥人；(b)出售公司及買方獲納入為SPRE基金的新有限合夥人，各自向SPRE基金承諾注資名義金額100美元；及(c) KKR退出為SPRE基金普通合夥人的有限合夥人，而買方獲納入SPRE基金普通合夥人的新有限合夥人。

於二零一四年十一月，買方、SPRE基金及SPRE基金普通合夥人訂立的認購協議、第二份普通合夥人修訂協議及認購協議(按本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函所界定)獲訂立，據此，出售公司及買方同意提高其各自的資本承諾(a)於SPRE基金提高250,000,000美元及(b)於SPRE基金普通合夥人由1,050,000美元提高3,950,000美元至5,000,000美元。此外，根據由SPRE基金普通合夥人及SPRE基金訂立日期為二零一四年十一月十七日的認購協議，SPRE基金普通合夥人同意向SPRE基金做出10,000,000美元的資本承諾。

於二零一五年七月，第三份普通合夥人修訂協議及二零一五年認購協議(按本公司日期為二零一五年七月二十四日的通函所界定)獲訂立，據此(a)出售公司及買方同意提高其各自的資本承諾(i)於SPRE基金普通合夥人由5,000,000美元提高1,800,000美元

董事局函件

至6,800,000美元，及(ii)於SPRE基金由約250,000,000美元提高90,000,000美元至約340,000,000美元；及(b) SPRE基金普通合夥人同意將其於SPRE基金的資本承諾由10,000,000美元提高3,600,000美元至13,600,000美元。

於最後實際可行日期，本集團通過出售公司分別向SPRE基金及SPRE基金普通合夥人合共注資總共約295,300,000美元及5,900,000美元。

SPRE基金持有的物業項目主要位於中國二三線城市，並經營提供物業項目的裝修及裝飾服務業務。

SPRE基金持有的物業及地產相關業務

以下載列SPRE基金於最後實際可行日期持有的物業及地產相關業務詳情：

名稱	描述	SPRE基金應 佔權益(%)	狀況概要	估計竣 工日期
遠洋時代城 (大連)	為住宅及商業發展項目，位於中國大連市經濟技術開發區。	100	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：46,386平方米	已竣工
遠洋假日養生 莊園(大連)	主要為住宅發展項目，位於中國大連金石灘。	100	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：25,296平方米	已竣工
			施工中部份總樓面面積： 33,423平方米	於二零一六年
			未開發部份總樓面面積： 100,900平方米	待定

董事局函件

名稱	描述	SPRE 基金應 佔權益 (%)	狀況概要	估計竣 工日期
遠洋·大河 宸章(杭州)	為住宅發展項目，位於中國杭州市拱墅區吉如街與小河路交叉口。	70	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：134平方米 施工中部份總樓面面積： 52,125平方米	已竣工 於二零一七年
遠洋·海世紀 (秦皇島)	為住宅及商業發展項目，位於中國河北省海港區。	100	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：191,892平方米(包括94,623平方米為劃撥土地的安置區) 施工中部份總樓面面積： 170,206平方米 未開發部份總樓面面積： 108,494平方米	已竣工 於二零一七年 待定
遠洋·香奈 印象(上海)	為住宅發展項目，位於中國上海市寶山區楊行鎮。	100	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：107,939平方米	已竣工
遠洋·博堡及 遠洋鴻郡(上 海)	為住宅發展項目，位於中國上海市寶山區美蘭湖。	100	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：36,477平方米 施工中部份總樓面面積： 27,610平方米	已竣工 於二零一七年
遠洋香奈河畔 (鎮江)	為住宅及商業發展項目，位於中國江蘇省鎮江市官塘橋路與谷陽路交匯處。	55	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：156,759平方米 未開發部份總樓面面積： 327,078平方米	已竣工 待定

董事局函件

名稱	描述	SPRE 基金應 佔權益 (%)	狀況概要	估計竣 工日期
遠洋公館 (青島)	為住宅發展項目，位於中國青島市市南區，燕兒島路與泉州路交叉處。	97	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：53,540 平方米	已竣工
遠洋城(撫順)	主要為住宅發展項目，位於中國撫順市高山路與靖宇街交匯處。	83.7	已完全竣工部份的未出售部份總樓面面積：3,845 平方米 施工中部份總樓面面積： 717,084 平方米 未開發部份總樓面面積： 301,501 平方米	已竣工 於二零一六年 待定
遠洋天驕 (廣州)	為住宅及商業發展項目，位於中國廣州市天河區元崗路 68 號。	35.7	施工中部份總樓面面積： 316,373 平方米	於二零一八年
遠洋裝飾工程 股份有限 公司	為主要向房地產項目提供裝修及裝飾服務的公司。	80	不適用	不適用

董事局函件

財務資料

載於本通函附錄二的出售集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料摘要載列如下：

	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (未經審核)
收入	—	—
除稅前虧損淨額	(30,163)	(1,014,424)
除稅後虧損淨額	(30,163)	(1,014,424)

誠如本通函附錄二所載，根據出售集團的未經審核財務資料，出售集團於二零一五年十二月三十一日的未經審核負債淨額約為1,076,100,000港元，資產總額及負債總額分別約為1,232,800,000港元及2,308,900,000港元。

買方的資料

買方主要從事投資控股並由中國多個投資者共同擁有。買方的高級管理人員於中國擁有多年經濟研究、公司財務及資產管理經驗。買方直接持有SPREL及管理公司各50%股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及買方的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方且並無於本公司持有任何股權。

出售事項對本集團的財務影響

完成後，本公司將不再持有出售公司任何股權，及其將不再為本公司附屬公司。由於SPREL及管理公司不被視為本集團附屬公司，彼等的財務業績將不再併入本集團的財務報表。本集團應佔SPRE基金的溢利或虧損將不再按權益會計法核算應佔綜合收入表中的合營公司業績。

董事局函件

本公司預期錄得出售事項虧損約5,300,000港元，即代價與(i)出售集團於二零一六年三月三十一日的負債淨額狀況及股東貸款、(ii)估計交易成本、及(iii)完成後解除的出售集團應佔估計累計匯兌儲備總和的差額。董事認為代價屬公平，原因為(i)代價乃本公司及買方根據公平磋商所釐定，及(ii)出售事項之預期虧損約5,300,000港元(佔代價約1,156,600,000港元少於0.5%)。本集團將確認出售事項的實際虧損，其將參考出售集團於完成時的財務狀況計算，可能與上述數字不同及僅可於完成後確定。

完成後，餘下集團將繼續主要從事其四個現有業務分部，即物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金平台投資。

資產及負債

根據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報，本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核綜合資產總額及負債總額分別約為6,528,200,000港元及2,571,900,000港元。根據本通函附錄三所載餘下集團未經審核的備考財務資料，假設完成已於二零一五年十二月三十一日落實，餘下集團未經審核的備考綜合資產總額及負債總額分別約為6,445,100,000港元及2,571,900,000港元。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔經審核虧損約為1,135,200,000港元。根據本通函附錄三所載餘下集團未經審核的備考財務資料，假設完成已於二零一五年一月一日落實，餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合虧損約為670,700,000港元。

出售事項的背景、理由及裨益

出售公司持有SPRE基金50%的間接權益，SPRE基金於中國投資發展或受壓及處於特殊情況的項目，本集團預期將享有通過升級及改善相關物業項目質量而產生的發展潛力。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所披露，SPREL(擔任

董事局函件

SPRE基金普通合夥人的普通合夥人，出售公司持有其50%股權)合併SPRE基金的財務業績，綜合資產總額約24,845,300,000港元及資產淨額約2,603,900,000港元，顯示龐大資產基礎及高槓桿資本結構。本集團於二零一五年十二月三十一日應佔SPRE基金資產淨額約1,235,000,000港元。

誠如本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函所載，於二零一四年十二月，董事認為，SPRE基金將用作便捷平台，透過納入新有限合夥人具有較高集資靈活度，本集團經此可通過參與SPRE基金涉足大量具有潛在增值價值的物業收購，故本集團(間接通過SPRE基金)將能適時從市場機會中獲益。故此，出售公司分別提高其於SPRE基金及SPRE基金普通合夥人之資本承諾250,000,000美元及3,950,000美元。

於二零一五年上半年，本集團確認應佔SPRE基金非現金虧損約223,000,000港元。於二零一五年七月，鑒於SPRE基金可供使用的資本絕大部分已獲動用，本公司及買方認為須調整其於SPRE基金的資本，以進一步擴展方能在投資機會出現時得以把握，董事認為向SPRE基金直接注資乃合理方式達致資本調整，原因為(i)使用外部貸款將產生利息開支，可能令SPRE基金的財務回報大幅減少；(ii)引入其他投資者作出注資將對本公司於SPRE基金的經濟利益造成攤薄作用；及(iii)買方已同意按比例向SPRE基金注資。因此，出售公司已分別提高其於SPRE基金及SPRE基金普通合夥人的資本承諾90,000,000美元及1,800,000美元。

然而，於二零一五年全年，應佔SPRE基金虧損大幅增長至約1,012,100,000港元。此主要由於中國經濟增長正在放緩及房地產市場低迷所致。根據中國指數研究院公佈的中國房地產指數系統，在SPRE基金主要進行投資的多個中國二三綫城市的房價有所下跌，供應亦有所增加(根據中國國家統計局網頁所載的數據，商品房存貨於二零一五

董事局函件

年達到新高，二零一五年之總商品房存貨總建築面積約718,500,000平方米，按年增加15.6%。因此，SPRE基金持有的相關房地產售價下跌，尤以位於中國二三線城市的相關房地產為甚，此導致毛利率下跌及SPRE基金層面的存貨減值增加。截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據SPRE基金的未經審核管理賬目，SPRE基金錄得負毛利率，SPRE基金亦作出存貨減值約人民幣753,400,000元。有關應佔虧損抵銷本集團應佔SPRE基金資產淨額的一大部分，並導致本集團虧損淨額從二零一四年度約144,800,000港元大幅擴大至二零一五年度約1,135,200,000港元，乃本集團近年來表現最差年度。

鑒於截至二零一五年十二月三十一日本集團對SPRE基金及SPRE基金普通合夥人的未履行注資承諾約44,700,000美元及900,000美元及本集團應佔SPRE基金二零一五年的重大虧損超過1,000,000,000港元，本集團有意重新調整其投資優先資序。此外，SPRE基金的物業項目主要位於中國二三線城市，有見中國物業市場在二三線城市的發展，董事認為SPRE基金的發展將持續充滿挑戰。

在上述背景下，本公司擬通過出售其於出售公司的全部股權及轉讓本公司向出售公司提供的股東貸款(即出售事項)，出售其於SPRE基金的50%間接權益，旨在集中高級管理資源及將其投資的餘下價值變現，以在激烈的市場環境中尋求其他海外投資機會。建議出售事項於二零一六年二月由董事作首次考慮，並已與數個有意買方接洽。買方最終獲選為出售事項下的收購方，原因為其(i)所提出的代價較其他有意買方中最高，(ii)毋須本集團就SPRE基金作溢利保證，及(iii)只須對出售集團進行有限的盡職審查工作，鑒於買方持有SPRE基金的餘下50%權益，加上其了解相關物業項目及行業。

誠如本公司於二零一六年五月二十七日就在美國紐約收購兩項物業所作的公告，董事對美國經濟樂觀，認為美國正在復甦，國內生產總值增長、勞動市場改善、消費強勁及房屋需求持續增加。在此情況下，並考慮到美國聯儲局未來可能加息可能導致美元升值，董事認為，美國房地產市場將在近期至中期積極發展，有潛力為本集團提供有利投資回報。

董事局函件

經慮及以上所述者，董事認為協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事亦已審閱載於本通函附錄四由出售集團持有的物業權益的估值報告，並已同意估值師所採納的基準及假設。

於最後實際可行日期，除出售事項及本通函所披露者外，本公司及董事局並無就(i)任何出售、終止或減小本公司餘下業務的規模；(ii)向本集團注入任何其他新業務；(iii)本公司股權架構的任何變動及(iv)募集額外資金作出意向、安排、諒解或進行任何協商(已締結或其他)。

所得款項的用途

出售事項的所得款項淨額估計約為1,149,600,000港元，本公司目前擬將其用作未來收購事項或投資本集團現有業務分部，包括位於美國的地產項目的潛在收購，該項目預期將由本集團全資擁有。誠如本公司於二零一六年五月二十七日所公佈，本公司兩間全資附屬公司已分別訂立兩份有條件買賣協議以於美國紐約市曼克頓收購兩項物業項目，總現金代價53,000,000美元，擬由本集團內部資源撥支。本集團將繼續進一步於美國尋求能創造價值的物業投資機會。董事認為出售事項的所得款項可用作海外投資，相比以上所討論的出售集團表現欠佳，海外投資更具吸引力。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超逾75%，出售事項構成本公司的一項非常重大交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准的規定。據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無股東將於股東特別大會上就提呈以供批准協議項下擬進行出售事項的決議案放棄投票。

董事局函件

推薦建議

董事局認為協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，及訂立協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事局建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

股東特別大會

將於二零一六年六月二十八日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開的股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年六月二十七日(星期一)至二零一六年六月二十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。記錄日期將為二零一六年六月二十八日(星期二)。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年六月二十四日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

額外資料

務請閣下垂注本通函的附錄及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

二零一六年六月十日

1. 財務概要

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務資料披露於已在聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司 (<http://www.geminiinvestments.com.hk>) 網站刊登的下列文件：

- 本公司於二零一四年三月十三日刊登的截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(第51至120頁)；
- 本公司於二零一五年三月十七日刊登的截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報(第60至137頁)；及
- 本公司於二零一六年三月十一日刊登的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(第53至135頁)。

2. 債務聲明

於二零一六年四月三十日，即編製本債務聲明的最後實際可行日期，本集團有(i)無抵押無擔保10年期貸款1,000,000,000港元；(ii)無抵押無擔保1年期貸款100,000,000美元，其將須於二零一七年二月償還；(iii)無抵押無擔保3年期貸款125,000,000美元，其將須於二零一八年十二月償還；(iv)來自盛美管理有限公司(「盛美」，遠洋地產的間接全資附屬公司)的無抵押無擔保5年期融資700,000,000美元，該額度於二零一六年四月三十日尚未提取；(v)無抵押無擔保3年期銀行貸款約450,000,000港元，其須於一年內償還；及(vi)本集團同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款約25,100,000港元，為無抵押無擔保，其將須於二零二零年內悉數償還，並於二零一六年四月三十日按固定利率計息。該委託貸款於二零一六年四月三十日的利率為每年4.75%。

除上述者，以及集團內公司間負債及正常貿易，以及於本集團一般業務過程中的其他應付款項外，於二零一六年四月三十日，本集團並無任何已發行及未償還或同意將發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或財務租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及來自出售事項的所得款項淨額及現時可供使用的財務資源，包括本集團可供使用的現有銀行及信貸融資，本集團有充裕營運資金達致其由本通函日期起計最少未來十二個月的需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核財務報表的日期)以來本集團的財政或經營狀況的任何重大不利變動。

5. 餘下集團的財務及經營前景

完成後，餘下集團將繼續主要從事其現有四個業務分部，即物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金平台投資：

物業投資

誠如「所得款項用途」一節所載，預期餘下集團將繼續於香港擁有甲級寫字樓及於紐約擁有房地產物業，本集團擬擴展其房地產業務營運，並專注於全球房地產投資機會，尤其是美國。

證券及其他投資、基金投資

本集團於各投資實體擁有權益組合，包括全球房地產及相關投資以及於香港、中國及海外的上市證券。其擬繼續積極監管投資基金及證券投資的表現，並在有需要時改變投資組合以符合本集團的投資目標。

基金平台投資

本集團擬繼續持有GR Realty 45%的成員權益，並將積極參與經營及管理GR Realty的表現，在出現投資機會時作為普通合夥人開拓全球物業項目的潛在投資機會。

GR Realty為主要從事擁有及／或管理投資組合的成熟平台，於二零一五年十二月三十一日，其投資組合由美國全國21個州的75項商業物業組成，包括121幢樓宇，面積合共約為14,700,000平方呎。透過投資GR Realty，本集團將不僅能利用其管理團隊(由超過200多位專業人士組成)在商業房地產市場的專業知識、經驗及商業網絡，亦可藉此擴大本集團的基金平台投資業務及物業投資組合至美國多個州份，同時藉助其在美國(預期將得益於國內生產總值增長、失業率下降及物業市場正面發展)的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。

6. 管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析。除文義另有所指外，本通函所用詞彙均具有本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度的年報所賦予的相同涵義。

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

財務回顧

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得總收入約186,700,000港元，與上年度比較增加約269.3%。收入有所增加主要是由於出售黃金收入及管理費收入分別增加約119,600,000港元及15,800,000港元所致。

於二零一三年，餘下集團錄得分屬於本公司股東的溢利約12,400,000港元，較上年度增加約178.9%，主要是由於出售本公司的全資附屬公司產生收益約45,700,000港元所致，其並抵銷由二零一三年所授出的購股權的攤銷費用所導致的整體員工成本(計及購股權費用後)增加約19,600,000港元以及來自持作買賣金融工具的公平值變動產生的收益減少所致。

業務回顧

餘下集團主要從事物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金管理。

物業投資除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時亦提供持續及可靠的收入及現金流。於二零一三年十二月三十一日，所有投資物業均為位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約為16,000平方呎。於二零一三年，總租金收入減少6.1%至約11,100,000港元，並錄得投資物業重估收益約300,000港元。

證券投資組合組成餘下集團現金管理活動之一部份，而維持具有一定規模及適度分散投資的投資組合可讓餘下集團避免任何單一市場的波動。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的證券及其他投資組合的賬面值約為206,600,000港元。於二零一三年，餘下集團錄得來自證券及其他投資的總收入約156,800,000港元，當中包括股息收入約5,300,000港元及銷售黃金收入約151,500,000港元。此外，餘下集團錄得來自持作買賣金融工具的公平值變動的收益約8,900,000港元。

基金投資讓餘下集團可分散其投資風險，並透過把握餘下集團於關鍵時間未能直接取得的更廣泛投資渠道，進一步提升回報率。於二零一三年十二月三十一日，其基金投資組合的賬面值約為871,400,000港元。於二零一三年未確認基金投資的任何收入，而基金投資的公平值變動（計入為可供出售投資）約9,900,000港元乃於二零一三年其他全面收入中確認。

基金管理業務於二零一三年錄得收入約18,700,000港元，增加約15,800,000港元，乃由於餘下集團僅由二零一二年第四季度開始自該業務獲取收入所致。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的總資產值及資產淨值分別約2,091,300,000港元及約514,700,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團錄得貸款總額約1,549,900,000港元，其中約549,800,000港元將須於一年內償還。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團錄得現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為689,200,000港元，而流動比率則為1.67倍。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，僱用的僱員總數為16名。於二零一三年，經考慮購股權的攤銷費用所產生的開支，其整體員工成本水平增加至約27,400,000港元。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

為鼓勵及獎勵其員工作出的貢獻，餘下集團已採納一項購股權計劃，並認為此乃達成此目的之有效工具。於二零一三年，餘下集團根據該計劃向其執行及非執行董事以及若干其他僱員授出35,400,000份購股權。

匯率風險

於二零一三年，餘下集團的資產及負債主要以港元、美元及人民幣結算。目標集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

抵押資產

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一三年五月，餘下集團出售在上海擁有瑞安廣場若干單位的附屬公司，作價約人民幣138,300,000元。詳情載於本公司日期為二零一三年二月八日的公告及本公司日期為二零一三年三月八日的通函。

於二零一三年六月，餘下集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於香港力寶中心二座的辦公室單位，代價約59,800,000港元。詳情載於本公司日期為二零一三年六月十三日的公告。

於二零一三年，餘下集團投資於數個投資基金，其於二零一三年十二月三十一日的賬面總值約為856,200,000港元。該等投資基金乃由經驗豐富的專業人士管理，而該等基金的投資範圍主要涉及上市及非上市證券、衍生合約、外匯及商品及房地產及相關投資(主要以美國、歐洲及澳洲等發達國家為主)等範疇。

於二零一四年一月，餘下集團對一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目作出少數權益投資，總代價約為97,700,000港元，享有每年8%的保證稅前回報率，讓餘下集團控制其風險。詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日的公告。

(ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得總收入約91,900,000港元，與去年比較減少50.8%。主要是由於出售黃金收入減少約93,200,000港元。

餘下集團錄得分屬於本公司股東的虧損約114,700,000港元，主要原因為(i)餘下集團於二零一四年探索及／或執行收購事項而產生的非經常性費用及開支約65,400,000港元；(ii)並無錄得於二零一三年出售附屬公司時產生的一次性收益約45,700,000港元；及(iii)融資成本約37,900,000港元，包括非現金利息費用。

業務回顧

餘下集團主要從事物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金管理。

物業投資除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時亦提供持續及可靠的收入及現金流。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約為16,000平方呎以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約為17,000平方呎，總佔用率超過96%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，總租金收入增加約17.2%至約13,000,000港元，而錄得投資物業重估收益約3,600,000港元，乃主要由以總現金代價約24,600,000美元收購位於美國紐約曼克頓的20個住宅單位所產生。

證券投資組合組成餘下集團現金管理活動之一部份，而維持具一定規模及適度分散投資的投資組合可讓餘下集團避免任何單一市場的波動。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的證券及其他投資組合的賬面值約為207,300,000港元。於二零一四年，餘下集團錄得來自證券及其他投資的總收入約62,000,000港元，為股息收入約3,700,000港元及銷售黃金收入約58,300,000港元。此外，亦錄得來自持作買賣金融工具的公平值變動的收益約9,700,000港元。

基金投資讓餘下集團可抓緊更多投資良機及分散其投資風險，並透過有效管理及把握餘下集團未能直接取得的更廣泛投資渠道，進一步提升其回報率。於二零一四年十二月三十一日，基金投資組合的賬面值約為814,100,000港元。於二零一四年尚未確認基金投資的任何收入或收益。除其他變動外，由於環球金融市場於二零一四年反覆波動，故基金投資公平值減少約22,100,000港元，乃計入其他全面收益。

基金平台投資讓餘下集團獲得更多潛在升值物業收購機會以擴展其輕資產業務，並透過取得管理基金的普通合夥人的股權，分享日後賺取的管理及／或業績費。餘下集團於二零一四年十二月訂立買賣及出資協議，以收購於Rosemont的合夥實體的普通合夥權益，連同若干有限合夥權益，其主要從事擁有及管理美國22個州的商業物業，為發展成熟的平台。於二零一四年十二月三十一日，Rosemont持有包括137棟樓宇、面積約16,300,000平方呎的88個商業房地產項目的所有者權益。上文所述的投資預期於二零一五年完成，而餘下集團預期可利用Rosemont高級管理層的專長、經驗及關係，亦可減輕維持大量投資物業組合的潛在負擔。

其他基金管理於二零一四年為餘下集團貢獻的回報約為16,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一四年十月二十六日，本公司與盛美(遠洋地產的附屬公司)訂立認購協議，據此，本公司已發行1,300,000,000股可換股優先股予盛美，認購價3.0港元。認購總額為3,900,000,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的總資產值增加約181.6%至約5,888,100,000港元。由於年內發行可換股優先股，由二零一四年分屬於本公司股東的虧損作部分抵銷，餘下集團的資產淨值增加至約4,307,300,000港元。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為3,930,600,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團錄得貸款總額約1,522,600,000港元，其中絕大部分將於一年後償還。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團錄得銀行及現金結餘約3,930,600,000港元，金額高於餘下集團的貸款約1,522,600,000港元。因此，餘下集團於二零一四年十二月三十一日並無任何按淨債務計算的資產負債比率。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，僱用的員工總數為21名。於二零一四年，經計及購股權攤銷，其整體員工成本約為17,700,000港元。在制訂員工薪酬及福利政策時，餘下集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

為鼓勵及獎勵其員工作出的貢獻，餘下集團已採納一項購股權計劃，並認為此乃達成此目的之有效工具。

匯率風險

於二零一四年，餘下集團的資產及負債主要以港元、美元、人民幣及澳元結算。餘下集團將密切監察外匯風險，並定期檢討任何相關對沖的必要性。

抵押資產

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團並無任何抵押資產。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一四年五月，餘下集團與獨立第三方訂立兩項買賣協議，以收購位於美國紐約15 William Street樓宇的10項住宅公寓，總現金代價約12,900,000美元。詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十四日的公告。

於二零一四年十月，本公司與遠洋地產的附屬公司盛美訂立認購協議，本附錄第I-8頁概述之可換股優先股。發行的所得款項淨額約為3,899,000,000港元。該等所得款項淨額中，約1,506,100,000港元已或將用作撥付下列餘下集團進行的項目或交易（「項目」）：

- (i) 於Rosemont的合夥實體的普通合夥權益，連同若干有限合夥權益的投資。該交易的投資金額約為119,000,000美元（等值約922,500,000港元）。詳情載於本公司在二零一四年十二月三十一日刊發的公告；
- (ii) 於Neutron Private Equity Fund Limited的52,000,000美元（等值約403,600,000港元）的投資，其為房地產基金，投資目標為透過投資於房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。詳情載於本公司在二零一四年十二月二十九日刊發的公告及本公司在二零一五年二月二十五日刊發的通函；及

- (iii) 本公司的間接全資附屬公司提供予 Alpha Advent Ventures Limited (「Alpha Advent」) 本金為 180,000,000 港元的貸款。貸款擬供 Alpha Advent 的全資附屬公司用於撥付一塊位於香港新界大嶼山長沙丈量約份第 332 號的第 758 號地塊的土地收購成本及未來開發成本。詳情載於本公司在二零一五年一月十五日刊發的公告及本公司於二零一五年二月五日刊發的通函。

餘下所得款項淨額(扣除已動用或預留用於上述項目的所得款項後)約 2,392,900,000 港元擬用作撥付餘下集團於未來的其他潛在物業投資機會。

(iii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得總收入約 22,600,000 港元，較去年減少約 75.4%，乃由於黃金市價的下降趨勢導致出售黃金收入減少所致。

於二零一五年，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約 120,800,000 港元，當中主要包括財務成本約 90,800,000 港元及來自持作買賣之金融工具公平值變動產生的虧損約 40,100,000 港元。有關虧損部分乃由應佔合營公司業績約 26,100,000 港元抵銷。

業務回顧

餘下集團主要從事基金平台投資、基金投資、物業投資、證券及其他投資。

餘下集團於二零一五年八月收購於 GR Realty 的 45% 成員權益，連同於若干參股項目的成員及有限合夥權益。GR Realty 作為餘下集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目，預計該等房地產資產的經營

及管理將為餘下集團帶來可觀的投資回報。截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於餘下集團於GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益，其分佔收購後溢利約26,100,000港元及獲分派股息約10,200,000港元。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團於GR Realty的權益連同GR Realty控制的若干參股項目的權益約為935,200,000港元。

GR Realty為主要從事擁有及／或管理投資組合的成熟平台，於二零一五年十二月三十一日，其投資組合由美國全國21個州的75項商業物業組成，包括121幢樓宇，面積合共約為14,700,000平方呎。

基金投資讓餘下集團可抓緊更多投資良機及分散其投資風險，並透過有效管理及把握更廣泛的投資渠道，進一步提升其回報率。其基金投資組合的賬面值增加158.0%至約2,100,400,000港元，乃主要由於在二零一五年對兩個投資基金作出進一步投資所致。於二零一五年未確認基金投資的任何收入或收益。除其他變動外，由於環球金融市場於二零一五年反覆波動，故基金投資公平值減少約6,500,000港元，乃計入二零一五年的其他全面收益。

物業投資除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時亦提供持續及可靠的收入及現金流。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約為16,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約為17,000平方呎，已全部租出。截至二零一五年十二月三十一日止年度，總租金收入增加約39.5%至約18,200,000港元，乃主要由餘下集團收購位於紐約的20個住宅單位於二零一四年第二及第三季度的全年租金收入及錄得物業投資重估收益約9,700,000港元所產生。

證券投資組合組成餘下集團現金管理活動之一部份，而維持具一定規模及適度分散投資的投資組合可讓餘下集團避免任何單一市場的波動。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的證券及其他投資組合的賬面值約為262,800,000港元。於二零一五年，證券及其他投資的總收入由約62,000,000港元減少至約2,900,000港元，主要由銷售黃金收入減少約58,300,000港元所致。此外，因二零一五年下半年環球資本市場發展，餘下集團錄得持作買賣金融工具的公平值變動的虧損約40,100,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的總資產值及資產淨值分別為約7,604,200,000港元及約5,032,400,000港元。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的貸款總額的賬面值約為2,465,000,000港元，當中約863,300,000港元須於一年內悉數償還。

於二零一五年十二月三十一日，現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為3,160,200,000港元，其金額高於餘下集團的貸款約2,465,000,000港元。因此，根據淨債務基準，餘下集團於二零一五年十二月三十一日並無任何淨負債。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，僱用的員工總數為26名。於二零一五年，其整體員工成本(計及購股權費用約5,300,000港元後)約為28,600,000港元。在制訂員工薪酬及福利政策時，餘下集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

為鼓勵及獎勵其員工作出的貢獻，餘下集團已採納一項購股權計劃，並認為此乃達成此目的之有效工具。於二零一五年，餘下集團根據該計劃向其執行及非執行董事以及若干其他僱員授出5,000,000份購股權。

匯率風險

於二零一五年，餘下集團的資產及負債主要以港元、美元、人民幣及澳元結算。餘下集團已訂立相關對沖以減低外匯風險並持續密切監察外匯風險。

抵押資產

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無任何抵押資產。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一五年二月，餘下集團於全國中小企業股份轉讓系統的公開市場上以一連串交易出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司的股份，價格為每股人民幣5.5元，於本年度錄得純利約5,100,000港元。有關詳情載於本公司日期為二零一五年二月十三日的公告。

於二零一五年六月，餘下集團訂立認購協議，以認購Neutron Property Fund Limited (「**Neutron Property**」) 的新不可贖回、無投票權參與股份，總認購價為55,000,000美元。有關詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日的公告及本公司日期為二零一五年八月十四日的通函。

於二零一五年十一月，餘下集團訂立認購協議，以認購作為有限合夥人於Prosperity Risk Balanced Fund LP的權益，承諾為60,000,000美元(相等於約465,000,000港元)。有關詳情載於本公司日期為二零一五年十一月三日的公告及本公司日期為二零一五年十一月二十五日的通函。

於二零一五年十二月，餘下集團與GR Realty訂立貸款協議，內容有關向GR Realty提供一筆本金額為37,500,000美元的貸款。有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十日的公告及本公司日期為二零一五年十二月二十四日的通函。

以下載列機明有限公司(「出售公司」)及其於合營公司(「出售集團」)之權益之未經審核財務資料，包括出售集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之相關未經審核綜合收益表及全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋附註(統稱「未經審核財務資料」)。

未經審核財務資料已根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段的規定及載於未經審核財務資料附註二之編製基準編製。

未經審核財務資料由董事僅為載入與出售事項有關之通函而編製。本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」及參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」進行審閱。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小，故申報會計師不能保證其知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，申報會計師並不發表審核意見。按照審閱結果，申報會計師並無察覺任何事項，令其相信本未經審核財務資料在各重大方面未有根據載於未經審核財務資料附註二之編製基準而編製。

未經審核綜合收益表及全面收益表

	截至十二月三十一日止		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他收入	—	32	—
其他經營開支	(21)	(22)	(26)
應佔合營公司業績	<u>26,714</u>	<u>(30,173)</u>	<u>(1,014,398)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	26,693	(30,163)	(1,014,424)
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度溢利／(虧損)	26,693	(30,163)	(1,014,424)
其他全面收入：			
可能於其後重新分類至損益的項目：			
— 應佔合營公司之其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(61,344)</u>
年度其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(61,344)</u>
年度全面總收入	<u><u>26,693</u></u>	<u><u>(30,163)</u></u>	<u><u>(1,075,768)</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止		
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產及負債				
非流動資產				
合營公司權益	3	<u>3,110</u>	<u>1,772,482</u>	<u>1,232,744</u>
流動資產				
預付款項		13	15	15
應收直接控股公司賬款	4	<u>26,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>26,713</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
流動負債				
其他應付賬款及應計費用		8	8	8
應付直接控股公司賬款	4	<u>—</u>	<u>1,772,837</u>	<u>2,308,867</u>
		<u>8</u>	<u>1,772,845</u>	<u>2,308,875</u>
淨流動資產／(負債)		<u>26,705</u>	<u>(1,772,830)</u>	<u>(2,308,860)</u>
淨資產／(負債)		<u>29,815</u>	<u>(348)</u>	<u>(1,076,116)</u>
股本		—	—	—
儲備		<u>29,815</u>	<u>(348)</u>	<u>(1,076,116)</u>
總權益／(資本虧絀)		<u>29,815</u>	<u>(348)</u>	<u>(1,076,116)</u>

未經審核綜合權益變動表

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留利潤/ (累計虧損) 港幣千元	總權益/ (資本虧絀) 港幣千元
於二零一三年一月一日	—	—	3,122	3,122
溢利及年度其他全面收入	—	—	26,693	26,693
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘	—	—	29,815	29,815
虧損及年度其他全面收入	—	—	(30,163)	(30,163)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	—	—	(348)	(348)
年度虧損	—	—	(1,014,424)	(1,014,424)
其他全面收入	—	(61,344)	—	(61,344)
年度其他全面收入	—	(61,344)	(1,014,424)	(1,075,768)
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	—	(61,344)	(1,014,772)	(1,076,116)

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)	26,693	(30,163)	(1,014,424)
調整：			
應佔合營公司業績	<u>(26,714)</u>	<u>30,173</u>	<u>1,014,398</u>
於營運資金變動前的經營(虧損)／溢利	(21)	10	(26)
預付款項增加	—	(2)	—
應收合營公司賬款增加	<u>869</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
經營活動產生／(所用)之現金淨額	<u>848</u>	<u>8</u>	<u>(26)</u>
投資活動現金流量			
一間合營公司分派	27,572	—	—
一間合營公司退還資本	2,746	—	—
向合營公司注資	<u>—</u>	<u>(1,799,545)</u>	<u>(536,004)</u>
投資活動產生／(所用)之現金淨額	<u>30,318</u>	<u>(1,799,545)</u>	<u>(536,004)</u>
融資活動現金流量			
應收／應付直接控股公司賬款變動	<u>(31,166)</u>	<u>1,799,537</u>	<u>536,030</u>
融資活動(所用)／所產生現金淨額	<u>(31,166)</u>	<u>1,799,537</u>	<u>536,030</u>
現金及現金等價物變動淨額	—	—	—
年初之現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年終之現金及現金等價物	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

機明有限公司(「出售公司」)為一間於開曼群島註冊成立的公司，及根據開曼群島法律登記為獲豁免有限責任公司。

於二零一六年五月十九日，盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)與出售公司之直接控股公司環球鑫彩控股有限公司(「買方」)訂立買賣協議，出售出售公司之全部已發行股本及轉讓出售公司向買方提供的股東貸款(「出售事項」)。

出售公司為一間投資控股公司。

現時組成出售集團及其於合營公司之權益(「出售集團」)之主要公司之詳情載於附註三。

2. 未經審核財務資料之編製基準

出售集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段的規定編製，並僅為載入由本公司刊發與出售事項有關之通函而編製。

未經審核財務資料中計入之金額已根據本公司於編製本公司及其附屬公司於相關年度或期間之綜合財務報表時採用之相關會計政策確認及計量，有關會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告(「香港財務報告」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)準則及香港公認會計原則相符。未經審核財務資料按歷史成本慣例編製。未經審核財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值均按四捨五入法調整至最接近之千位(「港幣千元」)。

未經審核財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財政報表，並應與盛洋投資(控股)有限公司及其附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年度財務報表一併閱讀。

於二零一五年十二月三十一日，出售集團之淨流動負債超過其流動資產約2,309,000,000港元。本公司已承諾提供持續財務支援以供出售集團償還其到期財務負債及不會要求償還應收出售集團之債務直至出售集團有能力還款為止。故此，未經審核財務資料由本公司董事按持續經營基準編製。

3. 合營公司權益

	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年初	6,715	3,110	1,772,482
注資	—	1,799,545	536,004
股息分派	(30,319)	—	—
攤佔收購後溢利／(虧損)及其他全面收入	26,714	(30,173)	(1,075,742)
於年末	<u>3,110</u>	<u>1,772,482</u>	<u>1,232,744</u>

於各報告期末，出售集團於以下主要合營公司的權益如下：

合營公司的名稱	註冊地點	已發行及 繳足股本	持有已 發行股份 之比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	開曼群島	不適用	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	開曼群島	不適用	50%	投資顧問

根據香港財務報告準則第11號，此等共同安排獲分類為合營公司，並已採用權益法計入出售集團的未經審核財務資料。

有關合營公司的財務資料概要如下：

<i>Sino Prosperity Real Estate Limited</i>	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於十二月三十一日			
流動資產	3,732	30,452,104	24,438,218
非流動資產	—	1,535,904	407,070
流動負債	(2,782)	(17,730,768)	(17,371,585)
非流動負債	—	(10,304,226)	(4,869,820)
資產淨值	<u>950</u>	<u>3,953,014</u>	<u>2,603,883</u>
計入上述金額為：			
現金及現金等值	3,732	683,602	1,073,461
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	—	(6,299,680)	(1,782,166)
非流動金融負債(不計及其他應付賬款及撥備)	—	(9,803,332)	(4,451,550)

	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度			
收入	54,657	—	9,210,544
本年度虧損	(7,169)	(54,854)	(2,024,225)
其他全面收入	(321)	—	(122,693)
全面總收入	<u>(7,490)</u>	<u>(54,854)</u>	<u>(2,146,918)</u>
計入上述金額為：			
折舊	—	—	(3,673)
利息收入	—	8	9,618
利息支出	—	—	(53,540)
所得稅抵免	—	—	82,854
<i>Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited</i>			
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於十二月三十一日			
流動資產	7,192	2,505	5,705
非流動資產	368	155	157
流動負債	(1,982)	(2,570)	(10,341)
資產／(負債)淨值	<u>5,578</u>	<u>90</u>	<u>(4,479)</u>
計入上述金額為：			
現金及現金等值	3,329	2,094	2,427
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(674)	(1,924)	(9,929)
截至十二月三十一日止年度			
收入	10,372	4,073	—
本年度溢利／(虧損)	1,808	(5,531)	(4,572)
其他全面收入	17	39	5
全面總收入	<u>1,825</u>	<u>(5,492)</u>	<u>(4,567)</u>
計入上述金額為：			
折舊及攤銷	126	214	203
利息收入	2	2	—
所得稅抵免	(98)	—	—

4. 應收／(應付)直接控股公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

餘下集團未經審核備考財務資料

下文呈列的盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)(不包括機明有限公司(「出售公司」)及其於合營公司的權益(「餘下集團」))的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)經已編製以說明(a)餘下集團財務狀況(猶如出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成)及(b)餘下集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績及現金流量(猶如出售事項已於二零一五年一月一日完成)。此未經審核備考財務資料經已編製，僅供說明用途，由於其假設性質，未必能真實反映(i)餘下集團於二零一五年十二月三十一日或猶如出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成的任何未來日期的財務狀況；或(ii)餘下集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度或猶如出售事項已於二零一五年一月一日完成的任何未來日期的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料在隨附註所載備考調整生效後根據本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收入表及經審核綜合現金流量表，及本通函附錄二所載的出售集團未經審核財務資料為編製基準，並已按照上市規則第4.29條及14.68(2)(a)(ii)條編製。

公司條例第436條項下的披露事項

載於本附錄未經審核備考財務資料的本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表不構成本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定年度綜合財務報表，惟源自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

1. 本公司將按公司條例第662(3)條及附表6第3部於適當時候向公司註冊處處長遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。
2. 本公司核數師就該等綜合財務報表作匯報。核數師報告並無保留意見，核數師報告並無載有核數師以強調方式提請注意的任何事項；且並無根據公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條載有陳述。

(A) 餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港幣千元 (附註1)	附註	備考調整 港幣千元	餘下集團於 二零一五年 十二月三十一日 之未經審核備考 綜合財務狀況表 港幣千元
非流動資產				
投資物業	528,275			528,275
物業、廠房及設備	3,384			3,384
合營公司權益	2,167,916	2	(1,232,744)	935,172
可供出售投資	2,207,382			2,207,382
應收貸款	573,504			573,504
	<u>5,480,461</u>			<u>4,247,717</u>
流動資產				
按金、預付款項及其他應收賬款	14,059	2	(15)	14,044
應收貸款	26,393			26,393
持作買賣的金融工具	155,825			155,825
短期銀行存款	214,576			214,576
銀行結餘及現金	636,918	3	1,156,600	1,786,518
		3	(7,000)	
	<u>1,047,771</u>			<u>2,197,356</u>
總資產	<u>6,528,232</u>			<u>6,445,073</u>
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	39,178	2	(8)	39,170
應付同系附屬公司賬款	65,880			65,880
應付稅項	102			102
貸款	863,333			863,333
	<u>968,493</u>			<u>968,485</u>
淨流動資產	<u>79,278</u>			<u>1,228,871</u>
總資產減流動負債	<u>5,559,739</u>			<u>5,476,588</u>

	本集團於 二零一五年 十二月三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港幣千元 (附註1)	附註	備考調整 港幣千元	餘下集團於 二零一五年 十二月三十一日 之未經審核備考 綜合財務狀況表 港幣千元
資本及儲備				
股本	184,881			184,881
儲備	3,771,465	3	(144,495)	3,688,314
		3	61,344	
總權益	3,956,346			3,873,195
非流動負債				
貸款	1,601,625			1,601,625
遞延稅項負債	1,768			1,768
	1,603,393			1,603,393
總權益及非流動負債	5,559,739			5,476,588

(B) 餘下集團的未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合收益表 港幣千元 (附註1)	附註	備考調整 港幣千元	餘下集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考 綜合收益表 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	736,687			736,687
營業額	22,633			22,633
其他收入	15,776			15,776
員工成本	(23,350)			(23,350)
購股權費用	(5,264)			(5,264)
折舊	(1,785)			(1,785)
其他費用	(36,650)			(36,650)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損	(40,111)			(40,111)
投資物業公平值變動產生的收益	9,728			9,728
出售可供出售投資收益	5,084			5,084
應佔合營公司業績	(988,290)	4	1,014,398	26,108
出售附屬公司的虧損	—	5	(549,878)	(549,878)
財務費用	(90,780)			(90,780)
除所得稅前虧損	(1,133,009)			(668,489)
所得稅	(2,238)			(2,238)
本年度虧損	(1,135,247)			(670,727)
本年度虧損分屬於：				
本公司股東	(1,135,247)			(670,727)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損				
— 基本(港元)	(2.52)			(1.50)
— 攤薄(港元)	不適用			不適用

(C) 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表 港幣千元 (附註1)	附註	備考調整 港幣千元	餘下集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考 綜合現金流量表 港幣千元
經營活動現金流量				
除所得稅前虧損	(1,133,009)	4	1,014,398	(668,489)
		5	(549,878)	
調整：				
折舊	1,785			1,785
持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損	40,111			40,111
購股權費用	5,264			5,264
應佔合營公司業績	988,290	4	(1,014,398)	(26,108)
投資物業公平值變動產生的收益	(9,728)			(9,728)
財務費用	90,780			90,780
銀行存款利息收入	(2,245)			(2,245)
其他利息收入	(13,447)			(13,447)
出售可供出售投資收益	(5,084)			(5,084)
出售附屬公司的虧損	—	5	549,878	549,878
於營運資金變動前的經營虧損	(37,283)			(37,283)
按金及預付款項減少	4,401			4,401
應收直接控股公司賬款減少	2,910			2,910
持作買賣金融工具增加	(81,225)			(81,225)
其他應付賬款及應計費用減少	(35,561)			(35,561)
經營所用現金	(146,758)			(146,758)
繳付所得稅	(580)			(580)
經營活動現金所用的現金淨額	(147,338)			(147,338)

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表 港幣千元 (附註1)	附註	備考調整 港幣千元	餘下集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考 綜合現金流量表 港幣千元
投資活動現金流量				
購入物業、廠房及設備	(2,269)			(2,269)
收購可供出售投資	(929,976)			(929,976)
向一間合營公司注資	(1,441,267)			(1,441,267)
一間合營公司分派	10,150			10,150
提供貸款予被投資方、受託人、合營公司及合 營公司的成員	(599,897)			(599,897)
出售可供出售投資所得款項	31,333			31,333
出售附屬公司所得款項	—	5	1,229,611	1,229,611
有關出售事項的已付交易費用	—	5	(7,000)	(7,000)
已收利息	5,217			5,217
投資活動現金使用淨額	(2,926,709)			(1,704,098)
融資活動現金流量				
新增貸款	2,744,135			2,744,135
償還貸款	(1,000,000)			(1,000,000)
償還融資租賃承擔的款項	(46)			(46)
已付利息	(42,694)			(42,694)
同系附屬公司墊款	65,880			65,880
行使購股權的所得款項	2,839			2,839
融資活動現金收入淨額	1,770,114			1,770,114
現金及現金等值減少淨額	(1,303,933)			(81,322)
年初現金及現金等值	2,157,863			2,157,863
匯率變動影響	(2,436)			(2,436)
年終現金及現金等值	851,494			2,074,105
現金及現金等值結餘分析				
短期銀行存款	214,576			214,576
銀行結餘及現金	636,918			1,859,529
	851,494			2,074,105

(D) 餘下集團的未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表乃未經調整摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報。
2. 調整指假設出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成，自出售公司及其於二零一五年十二月三十一日於合營公司的權益中撇除資產及負債(於本集團綜合財務狀況表抵銷的股東貸款(附註3(c))除外)。
3. 調整反映對出售事項所估計的業績，猶如出售事項已於二零一五年十二月三十一日進行。出售事項之估計虧損計算如下：

	港幣千元
出售事項的現金代價(a)	1,156,600
出售集團於二零一五年十二月三十一日的負債淨額(b)	1,076,116
轉讓予買方的股東貸款(c)	(2,308,867)
與出售事項有關的估計直接開支(d)	<u>(7,000)</u>
解除出售集團應佔累計滙兌儲備前的估計虧損	(83,151)
出售事項完成後解除出售集團應佔累計滙兌儲備	<u>(61,344)</u>
出售事項於二零一五年十二月三十一日的估計虧損	<u><u>(144,495)</u></u>

- (a) 根據協議條款，現金代價為人民幣970,000,000元。按二零一五年十二月三十一日的收市匯率1.0000港元兌人民幣0.8387元換算為港元，及相等於約1,156,600,000港元，由於出售事項已假設於二零一五年十二月三十一日完成。

- (b) 出售集團於二零一五年十二月三十一日之負債淨額摘錄自本通函附錄二所載之二零一五年十二月三十一日出售集團的未經審核綜合財務狀況表。
- (c) 該金額乃於二零一五年十二月三十一日，貸款總額及出售公司應付本公司到期及結欠的淨額。根據協議條款，本公司將於出售事項後轉讓該等貸款及出售公司應付本公司到期的金額予買方。
- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司就出售事項所產生的若干交易費用（如財務顧問、法律及專業服務以及估值服務所產生的費用）為約7,000,000港元，並已於當天獲悉數清償。

調整對本集團於其後年度的財務報表並無持續影響。

4. 假設出售事項已於二零一五年一月一日完成，本集團將不再對出售集團擁有控制權。調整反映撥回截至二零一五年十二月三十一日止年度分佔合營公司業績約1,014,398,000港元（根據出售集團擁有合營公司虧損淨額約2,028,796,000港元的50%計算及入賬列作本集團於合營公司的權益）。
5. 調整反映對出售事項所估計的業績，猶如出售事項已於二零一五年一月一日進行。出售事項之估計虧損計算如下：

	港幣千元
出售事項的現金代價(a)	1,229,611
出售集團於二零一五年一月一日的負債淨額(b)	348
轉讓予買方的股東貸款(c)	(1,772,837)
與出售事項有關的估計直接開支(d)	<u>(7,000)</u>
出售事項於二零一五年一月一日的估計虧損	<u><u>(549,878)</u></u>

- (a) 根據協議條款，現金代價為人民幣970,000,000元。按二零一五年一月一日的收市匯率1.0000港元兌人民幣0.7889元換算為港元，及相等於約1,229,611,000港元，由於出售事項已假設於二零一五年一月一日完成。

- (b) 出售集團於二零一五年一月一日之負債淨額摘錄自本通函附錄二所載之二零一四年十二月三十一日出售集團的未經審核綜合財務狀況表。
- (c) 該金額乃於二零一五年一月一日，貸款總額及出售公司應付本公司到期及結欠的淨額。根據協議條款，本公司將於出售事項後轉讓該等貸款及出售公司應付本公司到期的金額予買方。
- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司就出售事項所產生的若干交易費用（如財務顧問、法律及專業服務以及估值服務所產生的費用）為約7,000,000港元，並已於當天獲悉數清償。

調整對本集團於其後年度的財務報表並無持續影響。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本附錄所載的餘下集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以僅供載於本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已對盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(於下文統稱「貴集團」)(不包括機明有限公司及其合營公司(「餘下集團」))的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，以僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一六年六月十日發出的通函(「通函」)第III-2至III-9頁所載於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料適用的基準載述於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製以說明出售機明有限公司全部已發行股本及轉讓提供予機明有限公司的股東貸款(「出售事項」)，對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量(猶如出售事項已分別於二零一五年十二月三十一日及二零一五年一月一日完

成)。作為此過程的一部分，董事已自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表(其獨立核數師報告已刊發)摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

董事對備考財務資料的責任

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條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。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師操守準則」內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，並因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，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採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守職業道德規範，計劃及實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條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。

就本業務而言，吾等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，且在本業務過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明出售事項對該實體未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對出售事項於二零一五年十二月三十一日或二零一五年一月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鑑證業務，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出售事項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 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的出售事項以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

盛洋投資(控股)有限公司
董事局
香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
周德陞
執業證書號碼 P04659

謹啟

香港，二零一六年六月十日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對出售集團持有的物業權益於二零一六年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)指示，對機明有限公司及其於合營公司的權益(「出售集團」)於當中擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值，吾等確認已視察該等物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業於二零一六年三月三十一日(「估值日期」)的估值向閣下發表吾等的意見。

估值基準

吾等對各物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)，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在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值假設

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特別價值因素)所引致的估價升跌。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

除另行說明者外，對位於中國的該等物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴關於各項物業的業權及出售集團於該等物業的權益的資料。吾等對該等物業進行估值時，假設出售集團於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

估值方法

吾等主要採用直接比較法，並參考可從市場上獲得的可資比較銷售憑證進行估值。就受租約限制的物業而言，吾等亦採納投資法，將源自現有租約的租金資本化，並已適當考慮其歸復收入潛力。

對出售集團所持有的該等在建物業進行估值時，吾等基於各項物業將根據吾等所獲提供出售集團的最新發展計劃開發及落成而進行估值。吾等假設發展計劃已取得相關政府部門的所有同意、批准及牌照，並無附帶繁苛條件或出現延誤。吾等亦假設，發展項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。竣工後發展價值指吾等對假設發展項目於估值日期已竣工的總價值的意見。吾等於達致物業現時狀況的最終估值時，亦考慮已支付建築成本及將予支付成本以反映已竣工發展項目的質素。

資料來源

吾等已獲出售集團提供有關該等物業業權的文件副本摘要及進行估值的基本資料。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴出售集團及貴公司的法律顧問奮迅律師事務所提供有關各物業業權及出售集團就位於中國的該等物業中所擁有權益的資料。吾等亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、單位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、租約詳情、佔地及樓面面積、出售集團應佔權益的事宜以及所有其他相關事宜的意見。

估值所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑出售集團向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。出售集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關該等物業的文件副本及資料主要以中文編製，翻譯成英文乃方便吾等理解內容。因此，吾等建議閣下參考文件的中文版本正本及資料，並就該等文件及資料的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

除摘錄副本外，吾等未獲提供有關位於中國的物業業權的任何業權文件正本，且並無就該等物業進行調查。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否並未載於吾等所獲資料的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴出售集團就出售集團物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定地面狀況及設施等的適宜度。吾等的估值乃假設此等方面的情況令人信納，且於施工期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。吾等的估值乃假設此等方面的情況令人信納而編製。

除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業的佔地及樓面面積，吾等假設向吾等提供的文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明者外，如本估值報告所示，吾等的全部貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致
盛洋投資(控股)有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心一座39樓
3902室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
估值及諮詢服務高級董事

二零一六年六月十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國進行物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

物業	於 二零一六年 三月 三十一日 現況下的市值 (人民幣)	出售集團 應佔權益 (%)	於 二零一六年 三月 三十一日 出售集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
第一類 — 出售集團在中國持有的在建物業			
1. 中國河北省秦皇島遠洋·海世紀(秦皇島)的 在建部份	142,000,000	50	71,000,000
2. 中國浙江省杭州拱墅區遠洋·大河宸章(杭州) 二期	1,601,000,000	35	560,350,000
3. 中國上海寶山區撫遠路885弄遠洋鴻郡(上海) 二期	746,000,000	50	373,000,000
4. 中國遼寧省大連市大連經濟技術開發區 金石IT產業園遠洋假日養生莊園(大連)四期	140,000,000	50	70,000,000
5. 中國遼寧省撫順市順城區將軍溝遠洋城(撫順) 一B期及二期	1,708,000,000	41.85	714,798,000
6. 中國廣東省廣州市天河區元崗路遠洋天驕 一期及二期	3,260,000,000	17.85	581,910,000
第一類小計：	7,597,000,000		2,371,058,000

物業	於 二零一六年 三月 三十一日 現況下的市值 (人民幣)	出售集團 應佔權益 (%)	於 二零一六年 三月 三十一日 出售集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
第二類 — 出售集團在中國持有的在建物業			
7. 中國江蘇省鎮江市官塘橋路以東、 谷陽路以南遠洋·香奈河畔(鎮江)一期的 餘下部份及整個三期	496,000,000	27.5	136,400,000
8. 中國河北省秦皇島遠洋·海世紀(秦皇島)的 未開發土地部份	309,000,000	50	154,500,000
9. 中國遼寧省撫順市順城區將軍溝遠洋城(撫順) 三期及四期	300,000,000	41.85	125,550,000
10. 中國遼寧省大連市大連經濟技術開發區 金石IT產業園遠洋假日養生莊園(大連) 三期的未開發土地部份	143,000,000	50	71,500,000
第二類小計：	1,248,000,000		487,950,000

物業	於 二零一六年 三月 三十一日 現況下的市值 (人民幣)	出售集團 應佔權益 (%)	於 二零一六年 三月 三十一日 出售集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
第三類 — 出售集團在中國持作銷售的已竣工物業			
11. 中國河北省秦皇島遠洋·海世紀(秦皇島)的未出售已竣工部份	909,000,000	50	454,500,000
12. 中國河北省秦皇島灣海1號(秦皇島)的未出售已竣工部份	23,000,000	50	11,500,000
13. 中國山東省青島市市南區燕兒島路23號遠洋公館(青島)的未出售已竣工部份	1,184,000,000	48.5	574,240,000
14. 中國浙江省杭州拱墅區遠洋·大河宸章(杭州)的未出售已竣工部份	3,200,000	35	1,120,000
15. 中國上海寶山區楊行鎮楊泰路、綠龍路、已規劃的涓浦路遠洋·香奈印象(上海)的未出售已竣工部份	1,249,000,000	50	624,500,000
16. 中國上海寶山區撫遠路885弄遠洋·博堡(上海)的未出售已竣工部份	1,319,000,000	50	659,500,000

物業	於 二零一六年 三月 三十一日 現況下的市值 (人民幣)	出售集團 應佔權益 (%)	於 二零一六年 三月 三十一日 出售集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
17. 中國上海寶山區撫遠路885弄遠洋·鴻郡(上海)一期	549,000,000	50	274,500,000
18. 中國遼寧省大連市大連經濟技術開發區金石IT產業園遠洋假日養生莊園(大連)一、二及三期的未出售已竣工部份	192,000,000	50	96,000,000
19. 中國遼寧省大連市大連開發區大學城8號路東側遠洋時代城(大連)的未出售已竣工部份	29,550,000	50	14,775,000
20. 中國遼寧省撫順市順城區將軍溝遠洋城(撫順)一A期的未出售已竣工部份	36,000,000	41.85	15,066,000
21. 中國江蘇省鎮江市官塘橋路以東、谷陽路以南遠洋·香奈河畔(鎮江)一期及二期的未出售已竣工部份	491,000,000	27.5	135,025,000
第三類小計：	<u>5,984,750,000</u>		<u>2,860,726,000</u>
總計：	<u>14,829,750,000</u>		<u>5,719,734,000</u>

估值證書

第一類 – 出售集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值								
1. 中國河北省秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 在建部份	<p>該物業由經擴大重建項目的部份組成，現正分階段開發。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰奧林匹克體育中心。</p> <p>該物業環境怡人，距離有待發展為商業地區的海港區中心5公里。</p> <p>該物業計劃發展為一個包含住宅、地庫及停車位的混合用途發展項目。</p> <p>根據出售集團提供的資料，該物業的擬建樓面面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>161,250.95</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>8,954.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>170,205.83</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建樓面 面積 (平方米)	住宅	161,250.95	停車場	8,954.88	總計：	<u>170,205.83</u>	<p>於估值日期，該物業現正施工，預計將於二零一七年分階段竣工。</p>	<p>人民幣142,000,000元</p> <p>(出售集團應佔50%權益：人民幣71,000,000元)</p>
用途	擬建樓面 面積 (平方米)										
住宅	161,250.95										
停車場	8,954.88										
總計：	<u>170,205.83</u>										
	<p>該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權於二零五二年十一月十四日屆滿，而獲授作住宅用途的土地使用權於二零八二年十一月十四日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用權證，重建項目總佔地面積69,442.41平方米的部份的土地使用權歸屬於秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
2013001	69,442.41	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
	<u>69,442.41</u>		

- (2) 秦皇島市國土資源管理局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

(i)	地點	: 海港區經文路西側西白塔嶺村重建項目3-3號地塊
(ii)	佔地面積	: 69,442.41平方米
(iii)	用途	: 商業及住宅
(iv)	土地出讓金	: 人民幣401,799,539元
(v)	土地使用年期	: 40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可樓面面積	: < 173,606平方米
(vii)	樓宇契諾	: 於二零一六年十一月十四日前竣工

- (3) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021，部份重建項目的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共621,435.97平方米的項目。
- (4) 根據日期為二零一五年一月十五日的建設工程規劃許可證編號130302201503003，該物業的建設工程樓面面積為30,776.38平方米，並符合建設工程要求及已獲批准。
- (5) 根據秦皇島市建設局於二零一五年六月十日發出的建設工程施工許可證編號130301201506100101，樓面面積30,776.38平方米的部份重建項目已獲准動工。
- (6) 根據於二零一五年六月十二日發出的預售許可證編號2015019，重建項目面積30,344.48平方米的部份獲許可進行預售。
- (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積29,515.96平方米的部份已承諾按總代價人民幣161,564,266元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (8) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣1,048,000,000元。

- (9) 根據出售集團提供的資料，於二零一六年三月三十一日的已支付建築成本約人民幣74,000,000元。預計總建築成本約為人民幣696,000,000元。在吾等的估值過程中，已經考慮到有關費用。
- (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用權。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國郵政儲蓄銀行河北省分行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
 - (v) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
- (13) Zien Ding先生(本公司北京分公司的助理經理)曾於二零一五年十一月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值								
2. 中國浙江省 杭州市拱墅區遠洋· 大河宸章(杭州)二期	該物業由建於一塊土地上的 住宅發展項目二期組成，佔 地面積為34,116平方米。	於估值日期，該物業 現正施工，預計將於 二零一七年竣工。	人民幣1,601,000,000元 (出售集團應佔 35%權益： 人民幣560,350,000元)								
	該物業位於大運河濱。環境 優美，交通便利，計程車及 巴士均連接該區各處。										
	該物業計劃發展為一個附設 停車位的別墅發展項目。										
	根據出售集團提供的資料， 該物業的擬建樓面面積 如下：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1204 616 1236">用途</th> <th data-bbox="767 1161 863 1278">擬建樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1332 616 1364">別墅</td> <td data-bbox="767 1332 863 1364">22,825.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1374 667 1406">附屬設施</td> <td data-bbox="767 1374 863 1406"><u>29,300.23</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1470 616 1502">總計</td> <td data-bbox="767 1470 863 1519"><u>52,125.23</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建樓面 面積 (平方米)	別墅	22,825.00	附屬設施	<u>29,300.23</u>	總計	<u>52,125.23</u>		
用途	擬建樓面 面積 (平方米)										
別墅	22,825.00										
附屬設施	<u>29,300.23</u>										
總計	<u>52,125.23</u>										
	該物業獲授作住宅用途的土 地使用权於二零一一年五月 三十日屆滿，而獲授作公共 服務及設施用途的土地使用 權於二零一五年五月三十日 屆滿。										

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於二零一一年六月八日發出的國有土地使用權證編號(2011) 100047，該物業的部份佔地面積34,116平方米的土地使用權歸屬於杭州遠洋萊福房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零一一年五月三十日屆滿及作公共服務及設施用途的土地使用權於二零一一年五月三十日屆滿。
 - (2) 杭州市國土資源管理局(「授出人」)與遠洋地產有限公司及北京萊福建設有限公司(統稱「承授人」)於二零零七年十一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同 HTHZ (2007) 第133號的重點概述如下：
 - (i) 地點 : 小河路及吉如路交匯處
 - (ii) 佔地面積 : 89,002平方米(地段A: 34,116平方米; 地段B: 50,953平方米; 地段B1: 3,933平方米)
 - (iii) 用途 : 住宅、公共設施及商業及金融
 - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,224,300,090元
 - (v) 土地使用年期 : 於該土地交接日期起計70年作住宅用途，於該土地交接日期起計40年作商業用途
- 此外，根據出讓合同的補充協議，於二零零八年二月二十六日，承授人已更改為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司。
- (3) 根據於二零零九年三月二十日發出的建設用地規劃許可證編號330100200900136，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共85,069平方米的項目。
 - (4) 根據於二零一五年十月二十日發出的建設工程規劃許可證編號330100201500382，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的擬定建設工程符合城市規劃要求，獲許可建設規模為52,125.23平方米。
 - (5) 根據於二零一五年十月二十日發出的建設工程施工許可證編號330105201506050101，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的建設工程符合建設工程施工要求，總獲許可樓面面積為52,125.23平方米。
 - (6) 根據於二零一四年十一月十日發出的預售許可證編號(2014)000108，重建項目面積15,720.58平方米的部份獲許可進行預售。
 - (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約13,051.90平方米的部份已承諾按總代價人民幣1,234,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
 - (8) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣2,211,000,000元。
 - (9) 根據出售集團提供的資料，於二零一六年三月三十一日的已支付建築成本約為人民幣254,000,000元。預計總建築成本約為人民幣419,000,000元。在吾等的估值過程中，已經考慮到有關費用。
 - (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的35%應佔權益。

(11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述杭州遠洋萊福房地產開發有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
- (iv) 經杭州遠洋萊福房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(12) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

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

(13) Delly Chen先生(本公司杭州分公司的高級估值師)曾於二零一六年四月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
3. 中國上海寶山區 撫遠路885弄 遠洋·鴻郡(上海)二期	該物業由建於一塊土地上的別墅發展項目組成，佔地面積為107,824.90平方米。	於估值日期，該物業現正施工，預計將於二零一七年竣工。	人民幣746,000,000元 (出售集團應佔 50%權益：人民幣 373,000,000元)
	該物業位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。環境優美，被美蘭湖及高爾夫球場環抱。		
	該物業計劃發展成為一個附設停車位的別墅發展項目。		
	根據出售集團提供的資料，該物業的擬建樓面面積為27,610.33平方米。		
	該物業獲授的土地使用權於二零八零年十月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一一年四月一日發出的上海市房地產權證編號(2011) 013970，該物業佔地面積107,824.90平方米的部份的土地使用權歸屬予上海遠鑫置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零零八年十月二日屆滿。
- (2) 上海市寶山區規劃和土地管理局(「授出人」)與上海遠鑫置業有限公司(「承授人」)於二零一零年九月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同編號(2010)(30)的重點概述如下：
 - (i) 地點 : 美蘭湖高爾夫球場以東、高爾夫球場以南、五原路以西、孝里鎮十年村以北
 - (ii) 佔地面積 : 107,824.9平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,377,300,000元
 - (v) 土地使用年期 : 於該土地交接日期起計70年
 - (vi) 獲許可樓面面積 : 64,694.94平方米
- (3) 根據於二零一一年四月六日發出的建設用地規劃許可證編號(2011)EA31011320110464，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，上海遠鑫置業有限公司已獲許可建設總佔地面積107,824.9平方米的項目。
- (4) 根據於二零一一年九月二十七日發出的建設工程規劃許可證編號(2011) FA31011320111855，該發展項目的擬定建設工程符合城市規劃要求，獲許可建設規模為139,235.90平方米。

該物業為上述樓面面積的一部份。
- (5) 根據於二零一五年四月十五日發出的建設工程施工許可證編號1101BS0071D06310113201103071319，該物業的部份擬定建設工程符合建設工程施工條件，總樓面面積為54,776.39平方米。

該物業為上述樓面面積的一部份。
- (6) 根據於二零一四年十一月十日發出的預售許可證編號(2014)0000635，重建項目面積53,146平方米的部份獲許可進行預售。
- (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約11,533.97平方米的部份已承諾按總代價人民幣378,427,922元出售。吾等已將該部份包括在估值中同時亦將該金額作為考慮因素。
- (8) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣1,021,000,000元。
- (9) 根據出售集團提供的資料，於二零一六年三月三十一日的已支付建築成本約為人民幣230,000,000元。預計總建築成本約為人民幣345,000,000元。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。

(11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 上海遠鑫置業有限公司已取得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，上海遠鑫置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、出租或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述上海遠鑫置業有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 上海遠鑫置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
- (iv) 部份該物業受限於兩項以興業銀行五角場支行為受益人的按揭，代價為人民幣800,000,000元；及
- (v) 經上海遠鑫置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(12) 根據由出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

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
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有

(13) Rick Sun 先生(本公司上海分公司的高級經理)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有十一年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
4. 中國遼寧省大連經濟 技術開發區 金石IT產業園 遠洋假日養生 莊園(大連)四期	遠洋假日養生莊園(大連) 建於兩塊總佔地面積約 為461,300平方米的土地 上,分階段發展成一個附設 停車位的綜合發展項目。	於估值日期,該物業 現正施工,並預計將於 二零一六年尾竣工。	人民幣140,000,000元 (出售集團應佔50% 權益:人民幣 70,000,000元)
	該物業位於金石灘地區 西北部。該物業南面毗連光 谷路、北面毗連心田佳苑 項目,東面及西面環山。		
	附近發展項目主要包括住宅 及鎮屋,如金石明珠項目、 保億麗景山、金石灘度假公 園,並夾雜少數零售設施。 該物業位於金石灘景區。環 境優美。商業類別主要包括 餐飲及娛樂。		
	該物業由遠洋假日養生莊園 (大連)的在建部份組成。		

根據出售集團提供的資料，
該物業的擬建樓面面積如
下：

用途	擬建樓面 面積 (平方米)
住宅	31,511.12
零售	<u>1,911.69</u>
總計：	<u><u>33,422.81</u></u>

該物業獲授的土地使用權
於二零六零年三月二十五日
屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據由大連市國有土地資源及金洲新區房屋局分局簽發的2份國有土地使用權證，總佔地面積約461,300平方米的該物業的土地使用權已經歸屬予大連鑫融置業有限公司作住宅用途，年期於二零六零年三月二十五日屆滿，作住宅用途。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期
2011) 0016	80,273	住宅	二零一一年三月二十三日
(2011) 0012	<u>381,027</u>	住宅	二零一一年二月二十八日
總計	<u><u>461,300</u></u>		

- (2) 由大連市國有土地資源、房屋局(「授予人」)及大連鑫融置業有限公司，於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同之要點(「承受人」)重點概述如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地溢價 (人民幣)	獲許可樓面 面積 (平方米)	土地使用年期
住宅	81,131	86,730,000	64,904.80	土地移交日期起計 50 年
住宅	<u>381,027</u>	<u>407,300,000</u>	<u>304,821.60</u>	
總計	<u><u>462,158</u></u>	<u><u>494,030,000</u></u>	<u><u>369,726.40</u></u>	

- (3) 根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010142，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積81,131平方米的項目。

根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010143，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積381,027平方米的項目。

- (4) 根據於二零一五年八月十三日發出的建設工程規劃許可證編號210213201510097，該物業的建設工程符合城市規劃要求，獲許可建設規模為33,435.59平方米。
- (5) 根據於二零一五年九月八日發出的建設工程施工許可證編號210206201509080701，該物業的建設工程符合建設工程動工條件而其獲許可總樓面面積為33,435.59平方米。
- (6) 根據2份由大連金州新區國有土地資源及房屋局簽發的預售許可證，大連鑫融置業有限公司獲准預售部份該物業，有關詳情如下：

許可證編號	預售面積 (平方米)	發出日期
2015042	21,732.76	二零一五年九月十一日
2015050	<u>11,700.83</u>	二零一五年十月十五日
總計	<u><u>33,433.59</u></u>	

- (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積為9,299.23平方米的部份已承諾按總代價人民幣53,454,583元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (8) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣201,000,000元。
- (9) 根據出售集團提供的資料，於二零一六年三月三十一日的已支付建築成本約為人民幣97,000,000元。預計總建築成本約為人民幣128,000,000元。在吾等的估值過程中，已經考慮到有關費用。
- (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 大連鑫融置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連鑫融置業有限公司有權於土地使用年內內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述大連鑫融置業有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連鑫融置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 大連鑫融置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行大連開發區分行為受益人的按揭，代價為人民幣310,000,000元；及
 - (v) 經大連鑫融置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
- (13) Liven Xu女士(本公司大連分公司的聯席董事)曾於二零一六年五月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有十九年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
5. 中國遼寧省撫順市 順城區將軍溝遠洋城 (撫順)一B期及二期	遠洋城(撫順)一B期及二期 分別位於五塊總佔地面積約 476,688平方米的土地上， 現分階段發展成一個附設 停車位的綜合發展項目。	於估值日期，該物業 現正施工，並預計將於 二零一六年尾分階段 竣工。	人民幣1,708,000,000元 (出售集團應佔 41.85%權益： 人民幣714,798,000元)

遠洋城(撫順)位於將軍溝，
位處山谷並享有優美景致。

根據出售集團提供的資料，
該物業的擬建樓面面積如
下：

用途	擬建樓面 面積 (平方米)
住宅	556,810.92
零售	35,427.89
徙置房屋	92,023.00
其他	19,976.00
停車場	12,846.00
總計：	<u>717,083.81</u>

該物業獲授不同年期的土地
使用權(見下文附註(1))。

附註：

- (1) 根據撫順市人民政府於二零一二年五月十四日、二零一三年七月二十四日、二零一三年八月九日及二零一四年四月二十五日發出的4份國有土地使用權證，四塊總佔地面積476,688平方米的土地的土地使用權已歸屬予撫順德創置業有限公司，有關詳情如下：

證書編號	土地用途及屆滿日期	佔地面積 (平方米)	發出日期
(2012)0170	住宅：二零一一年八月三十一日 商業：二零一一年八月三十一日	166,882	二零一二年五月十四日
(2014)0001	住宅：二零一三年五月十五日 商業：二零一三年五月十五日	31,483	二零一四年四月二十五日
(2013)0154	住宅：二零一一年八月三十一日 商業：二零一一年八月三十一日	161,076	二零一三年七月二十四日
(2013)0189	住宅：二零一三年一月二十九日 商業：二零一三年一月二十九日	117,247	二零一三年八月九日
總計		476,688	

- (2) 根據4份土地使用權出讓合同，總佔地面積約477,626平方米的該物業已訂約出讓予撫順德創置業有限公司：

合同編號	佔地面積 (平方米)	地積比率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣)
2113022009a0024	31,483	2.2	住宅：70 商業：40	42,228,600
2113022009a0024	166,882	2.2	住宅：70 商業：40	112,213,100
2113022009a0024	162,014	2.2	住宅：70 商業：40	85,057,400
2113022012A1901	117,247	1.8	住宅：70 商業：40	77,390,000
總計	477,626			316,889,100

- (3) 根據撫順市規劃局發出的4份建設用地規劃許可證，總佔地面積476,688平方米的工程符合規劃要求，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	佔地面積 (平方米)
21040020120012	二零一二年五月四日	166,882
20140020130067	二零一三年十一月二十七日	31,483
21040020130030	二零一三年五月二十四日	161,076
21040020130029	二零一三年五月二十四日	117,247
總計		476,688

- (4) 根據撫順市規劃局發出的2份建設工程規劃許可證，該物業總規劃樓面面積299,601平方米的建設工程符合規劃要求，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓面面積 (平方米)
21040020120023	二零一二年八月十六日	138,349
21040020130034	二零一三年九月二十五日	161,252
	總計	299,601

- (5) 根據5份建設工程施工許可證，該發展項目的擬定建設工程符合建設工程施工條件，總獲許可樓面面積為383,585.9平方米。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓面面積 (平方米)
210400201208312701	二零一三年八月三十一日	134,823.0
210400201310183501	二零一三年十月十八日	70,272.0
201400201312100301	二零一三年十二月十日	90,980.0
210400201507201901	二零一五年七月二十日	73,563.0
210400201510200701	二零一五年十月二十日	13,947.9
	總計	383,585.9

- (6) 根據68份預售許可證，重建項目面積210,821.71平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	樓面面積 (平方米)
XK2013247	3-1 地盤 69	二零一三年十月二十五日	2,094.54
XK2013246	3-1 地盤 68	二零一三年十月二十五日	738.41
XK2013245	3-1 地盤 67	二零一三年十月二十五日	1,488.85
XK2013244	3-1 地盤 66	二零一三年十月二十五日	2,119.13
XK2013243	3-1 地盤 65	二零一三年十月二十五日	1,514.94
XK2013242	3-1 地盤 64	二零一三年十月二十五日	1,419.02
XK2013241	3-1 地盤 63	二零一三年十月二十五日	1,419.02
XK2013099	第一期 62	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013098	第一期 60	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013097	第一期 59	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013096	第一期 58	二零一三年五月六日	1,254.34
XK2012181	3-1 地盤 57#	二零一二年九月十一日	1,755.10
XK2012180	3-1 地盤 56#	二零一二年九月十一日	2,236.47
XK2012179	3-1 地盤 55#	二零一二年九月十一日	2,236.47
XK2012178	3-1 地盤 54#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012177	3-1 地盤 53#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012176	3-1 地盤 52#	二零一二年九月十一日	2,694.70
XK2012175	3-1 地盤 51#	二零一二年九月十一日	2,694.70
XK2012174	3-1 地盤 50#	二零一二年九月十一日	2,092.00

許可證編號	地塊	發出日期	樓面面積 (平方米)
XK2012173	3-1 地盤 49#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012172	3-1 地盤 48#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012171	3-1 地盤 47#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012170	3-1 地盤 46#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012169	3-1 地盤 45#	二零一二年九月十一日	7,983.32
XK2012168	3-1 地盤 44#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012167	3-1 地盤 43#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012166	3-1 地盤 42#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012165	3-1 地盤 41#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012164	3-1 地盤 40#	二零一二年九月十一日	5,088.93
XK2012163	3-1 地盤 39#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012162	3-1 地盤 38#	二零一二年九月十一日	5,423.65
XK2013095	第一期 37#	二零一三年五月六日	3,382.68
XK2013267	4 地盤 53	二零一三年十月二十五日	3,145.64
XK2013266	4 地盤 52	二零一三年十月二十五日	3,270.21
XK2013265	4 地盤 51	二零一三年十月二十五日	3,208.33
XK2013264	4 地盤 50	二零一三年十月二十五日	3,204.40
XK2013263	4 地盤 49	二零一三年十月二十五日	3,247.98
XK2013262	4 地盤 48	二零一三年十月二十五日	3,212.32
XK2013261	4 地盤 47	二零一三年十月二十五日	2,486.77
XK2013260	4 地盤 45	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013259	4 地盤 44	二零一三年十月二十五日	1,981.28
XK2013258	4 地盤 43	二零一三年十月二十五日	2,615.18
XK2013257	4 地盤 42	二零一三年十月二十五日	3,140.17
XK2013256	4 地盤 41	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013255	4 地盤 40	二零一三年十月二十五日	2,458.08
XK2013254	4 地盤 39	二零一三年十月二十五日	2,128.26
XK2013253	4 地盤 38	二零一三年十月二十五日	2,417.40
XK2013252	4 地盤 37	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013251	4 地盤 36	二零一三年十月二十五日	2,417.40
XK2013250	4 地盤 35	二零一三年十月二十五日	2,195.66
XK2013249	4 地盤 34	二零一三年十月二十五日	5,448.80
XK2013248	4 地盤 33	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013268	4 地盤 54	二零一三年十月二十五日	4,532.94
XK2014146	4 地盤 3	二零一四年七月二十九日	3,343.30
XK2014147	4 地盤 4	二零一四年七月二十九日	3,315.23
XK2014148	4 地盤 5	二零一四年七月二十九日	3,264.50
XK2014149	4 地盤 6	二零一四年七月二十九日	3,771.07
XK2014052	4 地盤 21	二零一四年六月六日	3,091.65
XK2014053	4 地盤 22	二零一四年六月六日	3,154.62
XK2014054	4 地盤 23	二零一四年六月六日	3,339.35
XK2014055	4 地盤 24	二零一四年六月六日	3,264.76
XK2014056	4 地盤 25	二零一四年六月六日	3,120.48
XK2014221	4 地盤 17	二零一四年十月十六日	2,674.30
XK2014222	4 地盤 19	二零一四年十月十六日	2,674.30
XK2014223	4 地盤 20	二零一四年十月十六日	2,674.30
XK2015005	第一期 2	二零一五年六月二十四日	3,388.82
XK2015006	第一期 26#	二零一五年六月四日	4,131.92
XK2015083	第一期 18#	二零一五年十月十日	3,442.82
		總計	210,821.71

- (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積180,517.62平方米的部份已承諾按總代價人民幣780,016,008元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (8) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣3,241,000,000元。
- (9) 根據出售集團提供的資料，於二零一六年三月三十一日已產生建築成本約為人民幣1,002,000,000元。預計總建築成本約為人民幣1,905,000元。在吾等的估值過程中，已經考慮到有關費用。
- (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的41.85%應佔權益。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 撫順德創置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，撫順德創置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述撫順德創置業有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。撫順德創置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 撫順德創置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國招商銀行瀋陽分行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
 - (v) 經撫順德創置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 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(部份) |
| 建設工程施工許可證 | 有(部份) |
| 預售許可證 | 有(部份) |
- (13) Jeffery Wang先生(本公司瀋陽分公司的高級經理)曾於二零一六年四月視察該物業。彼為註冊中國房地產估價師，於評估中國物業方面擁有十年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
6. 中國廣東省 廣州市 天河區元崗路 遠洋天驕 一期及二期	該物業由建於一塊 土地上的住宅及商業發展 項目組成，佔地面積 約61,939.67平方米。	於估值日期，該物業 現正施工，預計將於 二零一八年竣工。	人民幣3,260,000,000元 (出售集團應佔 17.85%權益： 人民幣581,910,000元)
	該物業座落於廣州天河區 都市區，有數條巴士線直達。 環境怡人，毗連其他住宅 樓宇。		
	該物業計劃分兩期發展。 第一期將包括10幢住宅樓宇 及停車位，第二期將為包含 辦公室、零售及停車場的 商業項目。		

根據出售集團提供的資料，
該物業的擬建樓面面積為
316,372.94平方米，
有關詳情如下：

用途	擬建樓面 面積 (平方米)
一期	
住宅	129,657.00
零售	1,891.02
幼稚園及小學	9,186.00
其他	16,059.92
停車場	<u>46,749.00</u>
小計	203,542.94
二期	
辦公室	74,286.50
零售	11,604.10
其他	7,511.40
停車場	<u>19,428.00</u>
小計	<u>112,830.00</u>
總計：	<u><u>316,372.94</u></u>

該物業獲授作住宅用途的
土地使用權於二零八五年
七月二十七日屆滿，而獲授
作於商業、旅遊及娛樂用途
的土地使用權於二零五五年
七月二十七日屆滿。

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源局及規劃委員會於二零一五年十月二十一日發出的國有土地使用權證編號(2015) 00410001，佔地面積為61,939.67平方米的該物業的土地使用權歸屬予廣州市遠翔房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零一五年七月二十七日屆滿及作商業、旅遊及娛樂用途的土地使用權於二零一五年七月二十七日屆滿。
 - (2) 廣州市國土資源和房屋管理局(「授予人」)與新澤創富有限公司及北京遠東新地置業有限公司(統稱「承授人」)於二零一五年一月二十七日訂立的國有土地使用權出讓合同編號440106-2015-000001的重點概述如下：
 - (i) 地點：天河區元崗路
 - (ii) 佔地面積：61,940.00平方米(34,356平方米作住宅用途，2,700平方米作公共設施用途，7,700平方米作學校用途及17,182平方米作商業用途)
 - (iii) 用途：住宅、公共設施、學校及商業
 - (iv) 土地出讓金：人民幣2,791,680,000元
 - (v) 土地使用年期：於該土地交接日期起計70年作住宅用途，40年作商業、旅遊及娛樂用途
 - (vi) 獲許可樓面面積：137,424平方米作住宅用途及85,910平方米作商業用途
- 根據於二零一五年三月九日訂立的國有土地使用權出讓合同(編號440106-2015-000001)修訂協議，總佔地面積為61,940.00平方米的土地使用權已轉讓予廣州市遠翔房地產開發有限公司。
- (3) 根據於二零一五年五月十八日發出的建設用地規劃許可證編號(2015)93，該物業的擬定建設土地用途符合城市規劃要求，廣州市遠翔房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積61,940.00平方米。
 - (4) 於二零一六年三月三十一日的竣工後發展價值約為人民幣6,832,000,000元。
 - (5) 根據出售集團提供的資料，已支付建築成本二零一六年三月三十一日約為人民幣176,000,000元。預計總建築成本約為人民幣1,658,000,000元。在吾等的估值過程中，已經考慮到有關費用。
 - (6) 根據出售集團，出售集團持有該物業的17.85%應佔權益。

- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 廣州市遠翔房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，廣州市遠翔房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述廣州市遠翔房地產開發有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。廣州市遠翔房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；及
 - (iii) 經廣州市遠翔房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (8) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
- (9) Edison Xie先生(本公司廣州分公司的高級估值師)曾於二零一六年四月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有四年經驗。

估值證書

第二類 – 出售集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
7. 中國江蘇省 鎮江市官塘橋路以東、 谷陽路以南 遠洋·香奈河畔(鎮江) 一期的餘下部分 及整個三期	該物業由一塊總佔地面積 102,757.20平方米的土地組成。 該物業鄰近鎮江著名旅遊景點 南山風景名勝區。該物業以旅 遊業見稱。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣496,000,000元 (出售集團應佔 27.5%權益： 人民幣136,400,000元)

該物業計劃發展為一個包含住宅及零售用途的綜合住宅發展項目。

根據出售集團提供的資料，
該物業的擬建樓面面積如下：

用途	擬建樓面 面積 (平方米)
住宅	318,005
零售	9,073
總計：	<u>327,078</u>

該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿，為期70年；作附屬設施用途的土地使用權於二零五九年九月二十九日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零四九年九月二十九日屆滿，為期40年。

附註：

(1) 根據鎮江市國土資源局於二零一二年六月十一日及二零一六年三月四日發出的國有土地使用權證編號(2012) 6085及(2016) 2007，該物業總佔地面積102,757.20平方米的部份的土地使用權歸屬予遠洋地產鎮江有限公司作住宅用途的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿，作商業用途的土地使用權於二零四九年九月二十九日屆滿，以及作附屬設施用途的土地使用權於二零五九年九月二十九日屆滿。

(2) 鎮江市交通投資建設發展公司(「出讓人」)與遠洋地產鎮江有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十日訂立的土地出讓合同編號2010-YYZJFHZ 003的詳情概述如下：

(i)	地點	： 鎮江市官塘區
(ii)	佔地面積	： 328,319.50平方米
(iii)	用途	： 住宅
(iv)	代價	： 人民幣1,400,000／畝
(v)	土地使用年期	： 40年作商業用途，70年作住宅用途

(3) 根據於二零一三年十月十七日發出的建設用地規劃許可證編號321100201300039，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，遠洋地產鎮江有限公司已獲許可建設總佔地面積106,800平方米的項目。

(4) 根據鎮江市規劃局發出的5份建設工程規劃許可證，該物業的擬定建設工程符合城市規劃要求，獲許可的建設規模為58,035.40平方米。有關詳情如下：

許可證編號	樓面面積 (平方米)	發出日期
321100201400071	11,857.20	二零一四年二月二十五日
321100201400072	11,036.40	二零一四年二月二十五日
321100201400073	11,460.20	二零一四年二月二十五日
321100201400074	11,234.20	二零一四年二月二十五日
321100201400075	12,447.40	二零一四年二月二十五日
總計	<u>58,035.40</u>	

(5) 根據出售集團，出售集團持有該物業的27.5%應佔權益。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(i) 遠洋地產鎮江有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，遠洋地產鎮江有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；

- (ii) 上述遠洋地產鎮江有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。遠洋地產鎮江有限公司有權根據相關許可證開發該項目；及
- (iii) 經遠洋地產鎮江有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (7) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
- (8) 由於該項目的設計尚在初始階段，故發展成本仍有待估計。
- (9) David Zhu先生(本公司上海分公司的高級估值師)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值												
8. 中國河北省 秦皇島遠洋·海世紀 (秦皇島)的未開發 土地部份	<p>該物業由一個經擴大重建項目的部份未發展地塊組成，現正分階段開發。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰奧林匹克體育中心，環境怡人。該物業距離有待發展為商業地區的海港區中心5公里。</p> <p>該物業計劃發展為一個包含住宅、零售及地庫的混合用途發展項目。</p> <p>根據出售集團提供的資料，該物業的擬建樓面面積如下：</p>	於估值日期，該物業為有待發展的未開發土地。	<p>人民幣309,000,000元</p> <p>(出售集團應佔50%權益： 人民幣154,500,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>69,624.28</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>32,856.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>2,414.00</td> </tr> <tr> <td>徙置房屋</td> <td><u>3,600.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>108,494.28</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建樓面 面積 (平方米)	住宅	69,624.28	零售	32,856.00	地庫	2,414.00	徙置房屋	<u>3,600.00</u>	總計：	<u>108,494.28</u>		
用途	擬建樓面 面積 (平方米)														
住宅	69,624.28														
零售	32,856.00														
地庫	2,414.00														
徙置房屋	<u>3,600.00</u>														
總計：	<u>108,494.28</u>														
	<p>該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權於二零五二年十一月十四日屆滿，以及作住宅用途的土地使用權於二零八二年十一月十四日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權證，包含總佔地面積118,774.18平方米(目標物業構成其中一部份)的部份重建項目的土地使用權歸屬予秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2012157	29,306.49	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013001	69,442.41	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012156	20,025.28	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
總計	118,774.18		

- (2) 秦皇島市國土資源局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

- (i) 地點：海港區河北大街南側西白塔嶺村重建項目道南區
- (ii) 佔地面積：20,025.28平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣115,867,930元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
- (vi) 獲許可樓面面積：< 50,063平方米
- (vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工

- (i) 地點：海港區經文路西側西白塔嶺村重建項目4-5號地塊
- (ii) 佔地面積：9,603.58平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣1,462,793元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
- (vi) 獲許可樓面面積：< 24,008平方米
- (vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工

- (i) 地點：海港區文壇路西側及河北大街北側西白塔嶺村重建項目5-2號地塊
- (ii) 佔地面積：29,306.49平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣169,569,780元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途

- (vi) 獲許可樓面面積 : < 73,266平方米
- (vii) 樓宇契諾 : 於二零一六年十一月十四日前竣工
- (3) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021，部份重建項目的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積621,435.97平方米的項目。
- (4) 根據於二零一六年二月一日發出的建設工程規劃許可證編號130302201603004，海港區經文路西側西白塔嶺村重建項目4-5號地塊樓面面積為19,569平方米的建設工程的符合建設工程要求，並已獲批准。
- (5) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
- (iv) 部份該物業受限於以中國郵政儲蓄銀行河北省分行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
- (v) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (7) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
- (8) Zien Ding先生(本公司北京分公司的助理經理)曾於二零一五年十一月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
9. 中國遼寧省 撫順市順城區 將軍溝遠洋城(撫順) 三期及四期	該物業由兩塊總佔地面積約137,046平方米的土地組成，總可發展樓面面積為301,501.2平方米，作住宅及商業用途。 遠洋城(撫順)位於山谷將軍溝，位處山谷並享有優美景致。 該物業獲授由交接日期起計為期70年作住宅用途的土地使用權，以及為期40年作商業用途的土地使用權。	於估值日期，該物業為有待發展的未開發土地。	人民幣300,000,000元 (出售集團應佔41.85%權益： 人民幣125,550,000元)

附註：

- (1) 根據2份土地使用權出讓合同，總佔地面積137,046平方米的該物業已訂約出讓予撫順德創置業有限公司：

合同編號	佔地面積 (平方米)	地積比率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣)
2113022009a0024	82,507	2.2	住宅：70 商業：40	43,316,200
2113022009a0024	54,539	2.2	住宅：70 商業：40	28,633,000
	137,046			71,949,200

誠如出售集團所告知，土地出讓金已獲悉數清償。

- (2) 根據出售集團，出售集團持有該物業的41.85%應佔權益。

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 撫順德創業置業有限公司已合法簽訂土地使用權出讓合同。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓土地使用權證後，撫順德創業置業有限公司擁有該物業的正式土地使用權；
 - (ii) 撫順德創業置業有限公司並無法律障礙以獲得相關國有土地使用權證；及
 - (iii) 經撫順德創業置業有限公司確認，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (4) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 無 |
- (5) Jeffery Wang 先生(本公司瀋陽分公司的高級經理)曾於二零一六年四月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有十年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
10. 中國遼寧省 大連市 大連經濟技術開發區 金石IT產業園遠洋 假日養生莊園(大連) 三期未發展土地部份	遠洋假日養生莊園(大連) 建於兩塊總佔地面積約 461,300平方米的土地上， 分階段發展為一個附設停 車位的綜合發展項目。	於估值日期，該物業 為有待發展的未開發 土地。	人民幣143,000,000元 (出售集團 應佔50%權益： 人民幣71,500,000元)
	該物業位於金石灘西北面。 該物業南面毗連光谷路、 北面毗連心田佳苑項目， 東面及西面環山。		
	附近發展項目主要包括住宅 及鎮屋，如金石明珠、保億 麗景山、金石灘度假公園， 並夾雜少數零售設施。該物業 位於金石灘景區。環境優美。 商業類別主要包括餐飲及 娛樂。		
	遠洋假日養生莊園(大連) 未發展部份該物業。		

根據出售集團提供的資料，
該物業的擬建樓面面積如
下：

用途	擬建樓面 面積 (平方米)
住宅	90,370.54
停車場	10,419.33
其他	<u>110.00</u>
總計：	<u><u>100,899.87</u></u>

該物業獲授作住宅用途的
土地使用權將於二零六零年
三月二十五日屆滿。

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的2份國有土地使用權證，總佔地面積約461,300平方米的該物業的土地使用權歸屬予大連鑫融置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十五日屆滿。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期
(2011) 0016	80,273	住宅	二零一一年三月二十三日
(2011) 0012	<u>381,027</u>	住宅	二零一一年二月二十八日
總計	<u><u>461,300</u></u>		

- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連鑫融置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同的重點概述如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	獲許可樓面面積 (平方米)	土地使用年期
住宅	81,131	86,730,000	64,904.80	於該土地交接日期起計50年
住宅	381,027	407,300,000	304,821.60	
總計	462,158	494,030,000	369,726.40	

- (3) 根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010142，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲許可建設總佔地面積81,131平方米的項目。

根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010143，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲許可建設總佔地面積381,027平方米的項目。

- (4) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 大連鑫融置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連鑫融置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述大連鑫融置業有限公司的在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連鑫融置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 大連鑫融置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行大連開發區分行為受益人的按揭，代價為人民幣310,000,000元；及
 - (v) 經大連鑫融置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(6) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有

(7) Liven Xu女士(本公司大連分公司的聯席董事)曾於二零一六年五月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有十九年經驗。

估值證書

第三類 – 出售集團在中國持作銷售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
11. 中國河北省 秦皇島遠洋·海世紀 (秦皇島)的未出售 已竣工部份	該物業由經擴大重建項目 已竣工部份的未出售單位 組成，現正分階段開發。 目標部份已於二零一三年 至二零一五年間竣工。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣909,000,000元 (出售集團應佔 50%權益： 人民幣454,500,000元)
	該物業鄰近海邊，毗鄰 奧林匹克體育中心，環境 怡人。該物業距離有待發展 為商業地區的海港區中心 5公里。		(請見附註(1))

根據出售集團提供的資料，
該物業的樓面面積概述如
下：

用途	樓面面積 (平方米)
住宅	29,455.05
零售	24,758.30
服務式公寓	18,344.29
停車場	17,996.77
徙置住宅	78,941.30
徙置零售	1,746.22
徙置停車場	<u>13,935.40</u>
總計：	<u><u>185,177.33</u></u>

該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權於二零五二年十一月十四日屆滿，而獲授作住宅用途的土地使用權於二零八二年十一月十四日屆滿。

附註：

- (1) 徙置單位的土地使用權乃根據其性質進行分配。因此吾等將有關部份列為無商業價值。
- (2) 根據6份國有土地使用權證，包含總佔地面積271,031.27平方米的部份重建項目的土地使用權歸屬予秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
2012143	14,361.75	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012147	33,009.61	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012149	4,095.95	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012158	95,413.52	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013153	24,684.39	住宅	已分配國有土地
2013152	99,466.05	住宅	已分配國有土地
總計	271,031.27		

- (3) 秦皇島市國土資源局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

- (i) 地點：海港區經文路西側西白塔嶺村重建項目3-3號地塊
(ii) 佔地面積：69,442.41平方米
(iii) 用途：商業及住宅
(iv) 土地出讓金：人民幣401,799,539元
(v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi) 獲許可總樓面面積：< 173,606平方米
(vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工

- (i) 地點：海港區河北大街北側西白塔嶺村重建項目3-4號地塊
(ii) 佔地面積：14,361.75平方米
(iii) 用途：商業及住宅
(iv) 土地出讓金：人民幣83,098,276元
(v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi) 獲許可總樓面面積：< 35,904平方米
(vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工

(i)	地點	: 海港區文壇路東側西白塔嶺村重建項目4-1號地塊
(ii)	佔地面積	: 57,694平方米(包括33,009.61平方米的已出讓土地)
(iii)	用途	: 商業及住宅
(iv)	土地出讓金	: 人民幣190,996,339元
(v)	土地使用年期	: 40年作商業用途, 70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	: < 82,524平方米
(vii)	樓宇契諾	: 於二零一六年十一月十四日前竣工

(i)	地點	: 海港區文壇路東側西白塔嶺村重建項目4-3/4-4號地塊
(ii)	佔地面積	: 103,562平方米(包括4,095.95平方米的已出讓土地)
(iii)	用途	: 商業及住宅
(iv)	土地出讓金	: 人民幣23,699,506元
(v)	土地使用年期	: 40年作商業用途, 70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	: < 10,239平方米
(vii)	樓宇契諾	: 於二零一六年十一月十四日前竣工

(i)	地點	: 海港區文壇路西側西白塔嶺村重建項目5-1號地塊
(ii)	佔地面積	: 95,413.52平方米
(iii)	用途	: 商業及住宅
(iv)	土地出讓金	: 人民幣552,070,534元
(v)	土地使用年期	: 40年作商業用途, 70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	: < 236,283平方米
(vii)	樓宇契諾	: 於二零一六年十一月十四日前竣工

(4) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021, 整個重建項目的建設用地用途符合城市規劃要求, 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積621,435.97平方米的項目。

(5) 根據5份建設工程規劃許可證, 該物業的建設工程符合建設工程要求, 並已獲批准。有關詳情如下:

許可證編號	發出日期	樓宇	樓面面積 (平方米)
130302201303020	二零一三年 五月九日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊 上的第一期	147,869
130302201203049	二零一二年 十一月二十九日	建於西海港區舊城重建項目3號地塊 上的第一期零售舖3-4號	9,632
130302201103076	二零一一年 九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊	302,363
130302201003113	二零一零年 九月二十六日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋	209,813
130302201103063	二零一一年 九月八日	建於西海港區舊城重建項目5號地塊上的 第一期	391,915
總計:			1,061,592

- (6) 根據秦皇島建設局發出的8份建設工程施工許可證，部份重建項目已獲許可建設總樓面面積845,589.68平方米的多幢樓宇。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	部份	樓面面積 (平方米)
130301S13054-02-01	二零一三年 七月四日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期(38-40號大樓及D-3號停車場)	92,220.85
130301S13054-03-01	二零一三年 七月四日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期(43及46號大樓)	37,828.64
130301S12110-02-01	二零一二年 十一月三十日	建於西海港區舊城重建項目3號地塊上的零售舖3-4號	9,632.00
130301S11109-02-01	二零一一年 九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(3、5及8-12號大樓，以及北及南座的停車場)	198,167.97
130301S11109-03-01	二零一一年 九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(1、6及8-11號大樓)	104,194.47
130301S10120-04-01	二零一零年 九月二十九日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋第二部份(13-41號大樓)	89,239.63
130301S10120-03-01	二零一零年 九月二十九日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋第一部份(1-13號大樓及停車場)	120,019.92
130301S11108-02-01	二零一一年 九月十五日	建於西海港區舊城重建項目5號地塊上的第一期(1、6及8-11號大樓)	194,286.20
		總計：	<u>845,589.68</u>

(7) 根據13份預售許可證，重建項目面積576,733.19平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	部份	發出日期	樓面面積 (平方米)
201378	3-3號地塊上的第一期(38號大樓)	二零一三年 九月二十四日	23,436.16
201366	3-3號地塊上的第一期(46號大樓)	二零一三年 八月二十九日	17,459.72
201359	3-3號地塊上的第一期(39-40號大樓)	二零一三年 八月十五日	45,415.32
2015028	3-3號地塊上的第一期(43號大樓)	二零一五年 七月十五日	17,789.05
2012091	3號地塊上的零售舖3-4號	二零一二年 十二月十日	9,328.29
2011072	4-1號地塊(13、15、16、17及19號大樓)	二零一一年 十二月二十七日	5,390.54
2011066	4-1號地塊(1、2、3、5、6及7號大樓)	二零一一年 十一月十日	139,361.46
2012018	4-1號地塊(北座停車場)	二零一二年 五月十八日	7,280.40
2012019	A、B、C1及C2座的停車場(C2區的31-33號大樓、A、B及C1區的停車場)	二零一二年 五月十八日	7,345.53
2014051	4-1號地塊(8號大樓)	二零一四年 八月二十九日	9,628.08
2011065	5號地塊上的第一期(1-6、8-12及15-19號大樓)	二零一一年 十一月十日	267,672.18
2013102	4-1號地塊(9號大樓、南座停車場)	二零一三年 十二月十三日	22,786.12
2015039	17、23、30及34號大樓	二零一五年 九月二十八日	3,840.34
總計：			576,733.19

(8) 根據日期為二零一三年十月二十八日的房地產測量報告，零售舖3-4號的總樓面面積為9,355.69平方米。

根據日期為二零一三年七月十八日的房地產測量報告，3-3號地塊上的38-40號、43及46號大樓的總樓面面積為117,177.80平方米。

根據日期為二零一一年十月二十五日的房地產測量報告，西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的1-3及5-7號大樓的總樓面面積為139,361.46平方米。

根據日期為二零一一年十二月九日的房地產測量報告，西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的13、15-17及19號大樓的總樓面面積為6,297.57平方米。

(9) 根據秦皇島市政府服務中心於二零一三年十二月三十一日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2013(85)，西白塔嶺重建項目3-4號地塊已竣工。

根據河北省分行於二零一五年十二月八日發出的建設工程竣工驗收合格證，西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期38-40號大樓及D-3號地下停車場已竣工。總樓面面積為87,460.69平方米。

根據河北省分行於二零一五年十一月三十日發出的建設工程竣工驗收合格證，西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期43、46號大樓及D-3號地下停車場已竣工。總樓面面積為37,828.64平方米。

- (10) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約8,320.19平方米的部份已承諾按總代價人民幣61,134,257元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (11) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (12) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
 - (iv) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (13) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 房地產測量報告 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (14) Zien Ding先生(本公司北京分公司的助理經理)曾於二零一五年十一月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值						
12. 中國河北省 秦皇島灣海1號 (秦皇島)的未出售 已竣工部份	<p>該物業由於二零一一年落成的住宅項目已竣工部份的未出售單位組成。</p> <p>該物業毗鄰秦皇島的著名旅遊景點新澳海底世界，環境怡人。該物業鄰近海邊，相距僅10分鐘路程。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣23,000,000元</p> <p>(出售集團應佔50%權益： 人民幣11,500,000元)</p>						
	<p>根據出售集團提供的資料，該物業的樓面面積概述如下：</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1081 619 1112">用途</th> <th data-bbox="767 1081 863 1151">樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1208 639 1240">停車場</td> <td data-bbox="767 1208 863 1240"><u>6,715.06</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1304 635 1336">總計：</td> <td data-bbox="767 1304 863 1347"><u>6,715.06</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓面面積 (平方米)	停車場	<u>6,715.06</u>	總計：	<u>6,715.06</u>		
用途	樓面面積 (平方米)								
停車場	<u>6,715.06</u>								
總計：	<u>6,715.06</u>								
	<p>該物業獲授的土地使用權於二零七二年九月二十二日屆滿，作住宅用途。</p>								

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證編號2009032，總佔地面積28,471.65平方米的該物業的土地使用權歸屬于秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零七二年九月二十二日屆滿。
- (2) 根據於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證編號2007(037)，部份該物業的建設用地用途符合城市規劃要求，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積31,433.22平方米的項目。
- (3) 根據建設工程規劃許可證編號2007 (026)，該物業總樓面面積173,021平方米的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。
- (4) 根據秦皇島市建設局發出的建設工程施工許可證編號130301S07026-02-01，部份重建項目已獲許可建設總樓面面積173,021平方米的多幢樓宇。
- (5) 根據於二零零七年八月二十七日發出的預售許可證編號2007 (039)，灣海1號(秦皇島)的獲許可預售面積為162,589平方米。
- (6) 根據秦皇島市政府服務中心於二零一一年五月十八日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2011(35)，灣海1號(秦皇島)1-5號大樓及停車場的總樓面面積為173,021平方米。
- (7) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；及
 - (iv) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，上述土地使用權不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(9) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有

(10) Zien Ding 先生(本公司北京分公司的助理經理)曾於二零一五年十一月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
13. 中國山東省青島市 市南區燕兒島路23號 遠洋公館(青島)的 未出售已竣工部份	該物業由於二零一五年 落成的綜合發展項目 已竣工部份的未出售單位 組成，建於佔地總面積 42,463.10平方米江地之上。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣1,184,000,000元 (出售集團應佔 48.5%權益： 人民幣574,240,000元)
	該物業西北方毗連燕兒島 路，東北面毗連江西路， 南面則毗連古田路。由市南 核心商業區往該物業只需 5分鐘路程。鄰近發展項目 主要包括住宅、商業樓宇、 市政設施如香港公園、 環海花園、旭泰花園、綠島 花園、麥凱樂購物中心、 吉之島超級市場、健聯 醫院、五十七中等等。		
	該物業包含住宅、服務式 公寓、零售及地下停車場。		

根據出售集團提供的資料，
該物業的樓面面積如下：

用途	樓面面積 (平方米)
住宅	19,962.11
服務式公寓	11,683.34
零售	3,652.12
地下停車場 (361個停車 位)	<u>18,242.44</u>
總計：	<u><u>53,540.01</u></u>

該物業獲授作商業用途的
土地使用權將於二零五零年
三月十一日屆滿，而作住宅
用途的土地使用權將於
二零八零年三月十一日屆滿。

附註：

- (1) 根據青島市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月十四日發出的國有土地使用權證編號201066480，該物業佔地面積32,467.29平方米的部份的土地使用權已歸屬予青島遠佳置業有限公司，作住宅用途的土地使用權將於二零八零年三月十一日屆滿。

根據青島市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月十三日發出的國有土地使用權證編號201233219，該物業佔地面積9,995.81平方米的部份的土地使用權已歸屬予青島遠佳置業有限公司，作商業用途的土地使用權將於二零五零年三月十一日屆滿。

- (2) 青島市國土資源和房屋管理局(「授出人」)與北京遠坤房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同編號青島市-01-2010-0046號的重點概述如下：

(i)	地點	: 市南區泉州路5號
(ii)	佔地面積	: 42,463.10平方米
(iii)	用途	: 商業及住宅
(iv)	土地出讓金	: 人民幣1,560,507,000元
(v)	土地使用年期	: 由商業土地交接日期起計40年,由住宅土地交接日期起計70年
(vi)	獲許可總樓面面積	: 80,025.50平方米

根據於二零一零年五月四日訂立的修訂協議編號青島市-03-2010-0029,主要合同(編號青島市-01-2010-0046)的承授人已更改為青島遠佳置業有限公司。

- (3) 根據於二零一零年七月二十八日發出的建設用地規劃許可證編號370200201001005,該物業的擬定建設土地用途符合城市規劃要求,青島遠佳置業有限公司已獲許可建設總佔地面積42,463.10平方米的項目。
- (4) 根據於二零一一年九月九日發出的建設用地規劃許可證編號370200201101065,該發展項目的住宅、零售及附屬設施的擬定建設工程用途符合城市規劃要求,獲許可建設規模為地面79,977.09平方米及地下56,347平方米。
- (5) 根據於二零一二年三月十五日發出的建設工程施工許可證編號370200201203150301,該物業部份的擬定建設工程符合建設工程施工條件,總獲許可樓面面積為81,527.72平方米,而已獲授的獲許可施工期由二零一二年三月十五日起至二零一四年七月十一日。

根據於二零一二年三月十五日發出的建設工程施工許可證編號370200201203150501,該物業部份的擬定建設工程符合建設工程施工條件,總獲許可樓面面積為54,796.37平方米,而已獲授的獲許可施工期由二零一二年三月十五日起至二零一四年五月九日。

- (6) 根據於二零一四年五月二十日發出的預售許可證編號(2014)033,重建項目面積29,327.08平方米的部份獲許可進行預售。

根據於二零一五年六月五日發出的預售許可證編號(2015)042,重建項目面積33,199.17平方米的部份獲許可進行預售。

根據於二零一六年三月三十日發出的預售許可證編號(2016)013,重建項目面積15,335.46平方米的部份獲許可進行預售。

- (7) 根據青島市政府服務中心於二零一五年十月二十七日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2015(276),遠洋公館(青島)1、2、5、7及9號大樓的總樓面面積為81,527.72平方米。

根據青島市政府服務中心於二零一五年十月二十七日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2015(279),遠洋公館(青島)3、4、6、8及10號大樓的總樓面面積為52,329.81平方米。

- (8) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積3,824.32平方米的部份已承諾按總代價人民幣127,920,202元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (9) 根據出售集團，出售集團持有該物業的48.5%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 青島遠佳置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，青島遠佳置業有限公司有權於土地使用年期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述青島遠佳置業有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。青島遠佳置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 青島遠佳置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國工商銀行青島市南第四支行為受益人的按揭，代價為人民幣300,000,000元；及
 - (v) 經青島遠佳置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
- (12) Tiger Zhao先生(本公司青島分公司的高級估值師)曾於二零一六年五月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有六年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值								
14. 中國浙江省杭州市 拱墅區遠洋·大河宸章 (杭州)的未出售已竣工 部份	<p>該物業由於二零一三年 落成的住宅發展項目已竣工 部份的未出售單位組成。</p> <p>該物業位於大運河濱，環境 優美。該物業交通便利， 計程車及公車連接該區各處。</p>	於估值日期，該物業 為空置。	<p>人民幣3,200,000元</p> <p>(出售集團應佔 35%權益： 人民幣1,120,000元)</p>								
	<p>根據出售集團提供的資料， 該物業的樓面面積概述如 下：</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1034 614 1066">用途</th> <th data-bbox="767 1034 863 1108">樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1161 614 1193">住宅</td> <td data-bbox="807 1161 863 1193">89.13</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1204 639 1236">停車場</td> <td data-bbox="807 1204 863 1236">45.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1300 632 1332">總計：</td> <td data-bbox="791 1300 863 1349"><u>134.13</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓面面積 (平方米)	住宅	89.13	停車場	45.00	總計：	<u>134.13</u>		
用途	樓面面積 (平方米)										
住宅	89.13										
停車場	45.00										
總計：	<u>134.13</u>										
	<p>該物業獲授作住宅用途的 土地使用權於二零八一年 五月三十日屆滿，而獲授作 公共服務及設施用途的土地 使用權於二零五一年五月 三十日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於二零一一年六月八日發出的國有土地使用權證編號(2011) 100046，該物業佔地面積50,953平方米的部份的土地使用權歸屬予杭州遠洋萊福房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零一一年五月三十日屆滿及作公共服務及設施用途的土地使用權於二零一一年五月三十日屆滿。
- (2) 杭州市國土資源管理局(「授出人」)與遠洋地產有限公司及北京萊福建設有限公司(統稱「承授人」)於二零零七年十一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同HTHZ (2007)第133號的重點概述如下：
- (i) 地點 : 小河路及吉如路交匯處
 - (ii) 佔地面積 : 89,002平方米(地段A：34,116平方米；地段B：50,953平方米；
地段B1：3,933平方米)
 - (iii) 用途 : 住宅、公共設施及商業及金融
 - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,224,300,090元
 - (v) 土地使用年期 : 於該土地交接日期起計70年作住宅用途，40年作商業用途

此外，根據出讓合同的補充協議，於二零一二年二月二十六日，承授人已更改為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司。

- (3) 根據於二零零九年三月二十日發出的建設用地規劃許可證編號330100200900136，該物業的建設用地用途符合城市規劃要求，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積85,069平方米的項目。
- (4) 根據於二零一一年八月十二日發出的建設工程規劃許可證編號330100201100306，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的建設工程符合城市規劃要求，獲許可建設規模為160,038.59平方米。
- (5) 根據於二零一一年八月二十六日發出的建設工程施工許可證編號330100201108260101，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的建設工程符合建設工程施工條件，總獲許可樓面面積為160,038.59平方米，而已獲授的獲許可施工期由二零一一年三月九日起至二零一三年九月二十九日。
- (6) 根據杭州市城鄉建設委員會於二零一三年十二月二十四日發出的建設工程竣工驗收合格證編號31000620131230102，該物業樓面面積53,979.39平方米的部份已竣工。

根據杭州市城鄉建設委員會於二零一三年十二月二十四日發出的建設工程竣工驗收合格證編號31000620131230103，該物業樓面面積106,059.2平方米的部份已竣工。

- (7) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約89.13平方米的部份已承諾按總代價人民幣2,560,000元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (8) 根據出售集團，出售集團持有該物業的35%應佔權益。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述杭州遠洋萊福房地產開發有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
 - (iv) 經杭州遠洋萊福房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (10) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (11) Delly Chen先生(本公司杭州分公司的高級估值師)曾於二零一六年四月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
15. 中國上海寶山區 楊行鎮楊泰路、綠龍路、 已規劃的涇浦路 遠洋·香奈印象(上海)的 未出售已竣工部份	遠洋·香奈印象(上海) 建於總佔地面積約137,708.2 平方米的一塊土地上， 將分階段發展為附設 停車位的住宅發展項目。	於估值日期，兩個零售 單位受租約限制，最新 屆滿日期為二零二四年 十二月三十一日，每月 總租金為人民幣23,823 元，餘下部份為空置。	人民幣1,249,000,000元 (出售集團應佔 50%權益： 人民幣624,500,000元)

遠洋·香奈印象(上海)位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。該物業遠離市中心，而商業區有待發展。

該物業包含於二零一六年落成的綜合發展項目已竣工部份的未出售單位。

根據出售集團提供的資料，該物業的未出售單位的樓面面積概述如下：

用途	樓面面積 (平方米)
住宅	38,997
零售	8,103
停車場	<u>60,839</u>
總計：	<u>107,939</u>

該物業獲授的土地使用權於二零八一年三月二十八日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年六月三十日發出的上海市房地產權證編號(2014) 026751，總樓面面積97,705.66平方米的該物業的房屋所有權歸屬予上海遠正置業有限公司。佔地面積137,708平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已獲授的土地使用權由二零一一年三月二十九日起計為期70年，作住宅用途。

根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一五年五月二十七日發出的上海市房地產權證編號(2015) 020539，總樓面面積97,527.12平方米的該物業的房屋所有權歸屬予上海遠正置業有限公司。佔地面積137,708平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已獲授的土地使用權由二零一一年三月二十九日起計為期70年，作住宅用途。

該物業為上述樓面面積的一部份。

- (2) 根據上海市寶山區建設和交通委員會於二零一六年一月二十七日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2016BS0020，該物業的總樓面面積93,775.34平方米的部份已竣工。

該物業為上述樓面面積的一部份。

- (3) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約39,186平方米的部份已承諾按總代價人民幣804,529,311元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (4) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(i) 上海遠正置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，上海遠正置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(ii) 上述上海遠正置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；

(iii) 上海遠正置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；

(iv) 部份該物業受限於四份以中國光大銀行上海分行及中信銀行上海分行為受益人的按揭，代價為人民幣1,870,000,000元；及

- (v) 經上海遠正置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (6) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (7) Rick Sun 先生(本公司上海分公司的高級經理)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有十一年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
16. 中國上海寶山區 撫遠路885弄 遠洋·博堡(上海)的 未出售已竣工部份	<p data-bbox="568 512 839 625">該物業由於二零一三年落成的別墅發展項目的未出售單位組成。</p> <p data-bbox="568 683 839 838">該物業位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。環境優美，被美蘭湖及高爾夫球場環抱。</p> <p data-bbox="568 895 839 1008">根據出售集團提供的資料，該物業的未出售單位的樓面面積為21,804.70平方米。</p> <p data-bbox="568 1066 839 1183">該物業獲授的土地使用權於二零八年十月二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p data-bbox="1137 512 1367 544">人民幣1,319,000,000元</p> <p data-bbox="1137 597 1367 710">(出售集團應佔50%權益： 人民幣659,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年五月二十日發出的上海市房地產權證編號(2013) 026560，總樓面面積49,761.31平方米(包括總地下空間24,705.77平方米)的該發展項目(該物業構成其中一部份)的房屋所有權歸屬予上海遠鑫置業有限公司。佔地面積43,326平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已獲授的土地使用權由二零一零年十月三日起計為期70年，作住宅用途。

該物業為上述樓面面積的一部份。

(2) 根據兩份預售許可證，重建項目面積48,683.52平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	樓面面積 (平方米)
(2011)00001415	5-13, 15-20, 22, 23, 25, 30, 32, 33, 35, 36	二零一一年 十二月二十一日	33,560.86
(2011)0000128	1-3, 26-29, 31	二零一一年 十一月二十八日	15,122.66
總計：			48,683.52

(3) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 上海遠鑫置業有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得上海市房地產所有權證國有土地使用權證。根據其上海市房地產所有權證，上海遠鑫置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的房屋所有權；
- (ii) 上述上海遠鑫置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 上海遠鑫置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
- (iv) 部份該物業受限於以中國銀行上海普陀支行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
- (v) 經上海遠鑫置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(5) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

房地產權證	有
預售許可證	有

(6) Rick Sun 先生(本公司上海分公司的高級經理)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有十一年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
17. 中國上海寶山區 撫遠路885弄 遠洋鴻郡(上海)一期	該物業由於二零一六年落成、建於一塊土地上的別墅住宅發展項目的未出售單位組成。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣549,000,000元 (出售集團應佔 50%權益： 人民幣274,500,000元)
	該物業位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。環境優美，被美蘭湖及高爾夫球場環抱。		
	根據出售集團提供的資料，該物業的未出售部份的樓面面積為14,672.51平方米。		
	該物業獲授的土地使用權於二零八年十月二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一一年四月一日發出的上海市房地產權證編號(2011) 013970，該物業佔地面積107,824.9平方米的部份的土地使用權歸屬予上海遠鑫置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零八年十月二日屆滿。
- (2) 根據上海市寶山區建設和交通委員會於二零一六年一月二十一日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2016BS0014，該物業的總樓面面積71,547.75平方米的部份已竣工。

該物業為上述樓面面積的一部份。

- (3) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約7,345.20平方米的部份已承諾按總代價人民幣255,906,832元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (4) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海遠鑫置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，上海遠鑫置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述上海遠鑫置業有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 上海遠鑫置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
- (iv) 部份該物業受限於兩份以興業銀行五角場支行為受益人的按揭，代價為人民幣800,000,000元；及
- (v) 經上海遠鑫置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (6) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (7) Rick Sun先生(本公司上海分公司的高級經理)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有十一年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
18. 中國遼寧省大連市 大連經濟技術開發區 金石IT產業園遠洋 假日養生莊園(大連) 一期、二期及三期的 未出售已竣工部份	遠洋假日養生莊園(大連) 建於兩塊總佔地面積 約461,300平方米的土地上， 現正分階段發展為一個附設 停車位的綜合發展項目。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣192,000,000元 (出售集團應佔 50%權益： 人民幣96,000,000元)
	該物業由一個經擴大綜合 發展項目已竣工部份的未 出售單位組成，現正分階 段開發。目標部份已於 二零一二年至二零一五年間 竣工。		
	該物業位於金石灘西北面。 該物業南面毗連光谷路、 北面毗連心田佳苑項目， 東面及西面環山。		
	附近發展項目主要包括住宅 及鎮屋，如金石明珠項目、 保億麗景山、金石灘度假 公園，並夾雜少數零售設 施。該物業位於金石灘景 區。環境優美。商業類別 主要包括餐飲及娛樂。		

根據出售集團提供的資料，
該物業的樓面面積概述如
下：

用途	樓面面積 (平方米)
住宅	1,311.06
鎮屋	9,735.15
零售	10,117.79
停車場	<u>4,131.53</u>
總計：	<u><u>25,295.53</u></u>

該物業獲授的土地使用權
將於二零六零年三月
二十五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的2份國有土地使用權證，總佔地面積約461,300平方米的該物業的土地使用權歸屬予大連鑫融置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十五日屆滿。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期
(2011) 0016	80,273	住宅	二零一一年三月二十三日
(2011) 0012	<u>381,027</u>	住宅	二零一一年二月二十八日
總計	<u><u>461,300</u></u>		

- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連鑫融置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同的重點概述如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	獲許可 (平方米)	土地使用年期樓面面積
住宅	81,131	86,730,000	64,904.80	由土地交接日期起計50年
住宅	<u>381,027</u>	<u>407,300,000</u>	<u>304,821.60</u>	
總計	<u>462,158</u>	<u>494,030,000</u>	<u>369,726.40</u>	

- (3) 根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010142，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共81,131平方米的項目。

根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010143，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共381,027平方米的項目。

- (4) 根據6份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程符合城市規劃要求，獲許可建設規模為245,578.53平方米。有關詳情如下：

許可證編號	樓面面積 (平方米)	發出日期
210213201310084	37,353.98	二零一三年六月十四日
210213201110118	73,463.18	二零一一年七月二十二日
210213201110049	33,274.41	二零一一年四月十四日
210213201110048	48,349.91	二零一一年四月十四日
210213201310054	27,272.56	二零一三年八月二十五日
210213201310085	<u>25,864.49</u>	二零一三年六月十四日
總計	<u>245,578.53</u>	

- (5) 根據6份建設工程施工許可證，該物業的建設工程符合建設工程施工條件，總獲許可樓面面積為245,578.53平方米。有關詳情如下：

許可證編號	樓面面積 (平方米)	發出日期	施工期
210206201207311801	24,306.97	二零一二年 七月三十一日	由二零一二年七月十日至 二零一三年九月三十日
210206201207311901	13,047.01	二零一四年 九月四日	由二零一二年七月十日至 二零一三年九月三十日
210206201105171501	48,349.91	二零一一年 五月十七日	由二零一一年五月十日至 二零一二年五月三十日
210206201108240501	30,292.86	二零一一年 八月二十四日	由二零一一年七月二十五日至 二零一二年六月三十日
210206201105311101	33,274.41	二零一一年 五月三十一日	由二零一一年五月十日至 二零一二年五月三十日
210206201108240601	43,170.32	二零一一年 八月二十四日	由二零一一年七月二十五日至 二零一二年六月三十日
210206201307310101	27,272.56	二零一三年 七月三十一日	由二零一三年七月三十一日至 二零一四年七月三十一日
210206201308271901	25,864.49	二零一三年 八月二十七日	由二零一三年八月二十六日至 二零一五年六月三十日
總計	245,578.53		

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的8份預售許可證，大連鑫融置業有限公司已獲許可預售部份該物業，有關詳情如下：

許可證編號	預售面積 (平方米)	發出日期
2011036	73,568.31	二零一一年六月十四日
2011083	28,170.20	二零一一年十一月十八日
2011055	40,522.23	二零一一年八月三十日
2012043	24,149.22	二零一二年八月二十四日
2013027	7,018.79	二零一三年六月二十一日
2013043	27,252.70	二零一三年八月二十三日
2013050	8,564.72	二零一三年九月三日
2014046	8,553.74	二零一四年六月二十五日
總計	217,799.91	

- (7) 根據於二零一三年五月六日及二零一四年十二月三十一日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2013-034、2013-035、2014-166及2014-167，該發展項目的總樓面面積184,073.21平方米的部份已竣工。
- (8) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積11,046.21平方米的部份已承諾按總代價人民幣72,396,029元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (9) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：
- (i) 大連鑫融置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連鑫融置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述大連鑫融置業有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連鑫融置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 大連鑫融置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行大連開發區分行為受益人的按揭，代價為人民幣310,000,000元；及
 - (v) 經大連鑫融置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (12) Liven Xu女士(本公司大連分公司的聯席董事)曾於二零一六年五月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有十九年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
19. 中國遼寧省大連市 大連開發區大學城8號路 東側遠洋時代城(大連) 的未出售已竣工部份	<p data-bbox="568 512 839 625">該物業由於二零一三年落成的綜合發展項目的未出售單位組成。</p> <p data-bbox="568 683 839 923">該物業位於大連大學東面，東面毗鄰大窑灣公路。鄰近的發展項目主要為知語山、知潤山及嵐山著作等住宅性質項目，區內備有若干零售設施。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p data-bbox="1137 512 1342 544">人民幣29,550,000元</p> <p data-bbox="1137 597 1342 753">(出售集團應佔50%權益：人民幣14,775,000元)</p>
	<p data-bbox="568 981 839 1136">該物業距離大連開發區的中心商業區約8.6公里，設有接駁該物業的公共巴士路線。</p>		
	<p data-bbox="568 1193 863 1349">根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積為46,386平方米。約985個停車位將可出售。</p>		
	<p data-bbox="568 1406 839 1653">該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十四日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零五零年三月二十四日屆滿，為期40年。</p>		

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局經濟技術開發區分局於二零一零年八月二十五日發出的國有土地使用權證編號(2010) 0709，佔地面積272,210平方米(該物業構成其中一部份)的該發展項目的房屋所有權歸屬予大連宏澤置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十四日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零五零年三月二十四日屆滿，為期40年。
- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連宏澤置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同編號(2010)028的重點概述如下：
- (i) 地點 : 大學城8號路東側
- (ii) 佔地面積 : 272,210平方米
- (iii) 用途 : 住宅及商業
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣479,650,000元
- (v) 土地使用年期 : 於商堂土地交接日期起計40年及由住宅土地交接日起計50年
- (3) 根據於二零一零年八月十六日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010100，該發展項目(該物業構成其中一部份)的建設用地用途符合城市規劃要求，大連宏澤置業有限公司已獲許可建設總佔地面積合共272,210平方米的項目。
- (4) 根據6份建設工程規劃許可證，該發展項目(該物業構成其中一部份)的住宅、零售、停車場、公共及附屬設施的建設工程符合城市規劃要求。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓面面積 (平方米)
210213201010110	二零一零年九月二十五日	260,502.67
210213201010111	二零一零年九月二十五日	30,474.34
210213201110093	二零一一年六月十五日	138,952.13
210213201110094	二零一一年六月十五日	27,361.26
210213201110207	二零一一年十一月十八日	115,370.12
210213201110214	二零一一年十二月一日	4,016.00
	總計：	576,676.52

- (5) 根據9份建設工程施工許可證，該發展項目(該物業構成其中一部份)的住宅、零售、停車場、公共及附屬設施的建設工程符合建設工程施工條件，已獲許可的總樓面面積合共為572,660.52平方米。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓面面積 (平方米)	單位數目
210206201012067201	二零一零年十二月六日	92,533.47	二零一零年九月十五日至二零一一年十月三十日
210206201012067001	二零一零年十二月六日	35,222.91	二零一零年十月二十九日至二零一一年十一月三十日
210206201103230901	二零一一年三月二十三日	71,244.57	二零一一年三月十日至二零一一年十一月三十日
210206201103230801	二零一一年三月二十三日	91,976.06	二零一一年三月十日至二零一二年九月一日
210206201108040401	二零一一年八月四日	27,361.26	二零一一年七月二十日至二零一二年九月三十日
210206201109151201	二零一一年九月十五日	102,184.20	二零一一年八月二十五日至二零一三年五月三十一日
210206201109151101	二零一一年九月十五日	36,767.93	二零一一年八月二十五日至二零一三年五月三十一日
210206201203200701	二零一二年三月二十日	53,560.35	二零一二年三月十日至二零一三年六月三十日
210206201203200801	二零一二年三月二十日	61,809.77	二零一二年三月十日至二零一三年六月三十日
總計		572,660.52	

- (6) 根據大連市金州新區國土資源分局發出的16份預售許可證，總樓面面積合共427,339.07平方米的76個單位(包括住宅單位及零售單位)獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	預售面積 (平方米)	單位數目
2010012	二零一零年十二月十四日	36,539.83	14
2010013	二零一零年十二月十四日	5,530.16	10
2011020	二零一一年四月二十三日	18,177.97	3
2011028	二零一一年五月二十七日	20,817.70	3
2011035	二零一一年六月二十四日	61,078.88	7
2011052	二零一一年八月二十五日	22,255.07	5
2011061	二零一一年九月十六日	50,122.24	4
2011074	二零一一年十月十四日	45,924.56	6
2011081	二零一一年十一月十一日	39,571.54	6
2012007	二零一二年三月二十日	16,015.22	2
2012034	二零一二年七月四日	20,591.92	3
2012028	二零一二年六月八日	12,564.18	2
2012066	二零一二年十一月十四日	48,052.20	6
2012051	二零一二年九月二十五日	29,197.11	2
2012025	二零一二年五月二十三日	26,876.78	1
2012020	二零一二年五月二十三日	19,023.71	2
總計		472,339.07	76

- (7) 根據10份大連房地產測量報告，該物業的面積如下：

許可證編號	預售面積 (平方米)
(2012)118	57,904.92
(2012)152	12,468.73
(2012)161	27,018.05
(2012)213	71,639.86
(2013)023	30,241.82
(2013)076	110,429.83
(2013)141	138,484.67
(2013)149-1	14,026.83
(2013)149-2	100,215.15
(2014)059	185.72
總計	562,615.58

- (8) 根據大連市金州新區建築工程竣工驗收備案部門發出的7份建設工程竣工驗收合格證，總樓面面積合共448,220.48平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已竣工。有關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓面面積 (平方米)
2013-050	二零一三年 五月三十一日	66,359.84
2013-121	二零一三年 十二月十七日	30,242.76
2014-057	二零一四年四月 三十日	15,003.48
2014-007	二零一四年 一月九日	125,794.51
2014-056	二零一四年 四月二十八日	138,486.40
2014-015	二零一四年 一月二十二日	45,315.44
2014-043	二零一四年 三月三十一日	27,018.05
	總計：	448,220.48

- (9) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約46,386平方米，已承諾按總代價人民幣29,550,000元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (10) 根據出售集團，出售集團持有該物業的50%應佔權益。

- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 大連宏澤置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連宏澤置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；

- (ii) 上述大連宏澤置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連宏澤置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 大連宏澤置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；及
- (iv) 經大連宏澤置業有限公司確認，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 房地產測量報告 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (13) Huiqiu Yin女士(本公司大連分公司的助理經理)曾於二零一六年五月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有八年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
20. 中國遼寧省 撫順市順城區 將軍溝遠洋城(撫順) 1A期的未出售 已竣工部份	<p>遠洋城(撫順) 1A期建於一塊總佔地面積約145,724平方米的土地上，分階段發展成一個附設停車位的綜合發展項目。該物業於二零一三年竣工。</p> <p>遠洋城(撫順)位於將軍溝，位處山谷並享有優美景致。</p> <p>根據出售集團提供的資料，該物業由未出售零售部份組成，樓面面積為3,845.18平方米。</p> <p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零八一年八月三十一日屆滿，作商業用途的土地使用權於二零五一年八月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣36,000,000元</p> <p>(出售集團應佔41.85%權益： 人民幣15,066,000元)</p>

附註：

- (1) 根據撫順市人民政府於二零一二年五月十四日發出的國有土地使用權證(2012)第0171號，一塊佔地面積145,724平方米的土地的使用權歸屬予撫順德創置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零一一年八月三十一日屆滿，作商業用途的土地使用權於二零一一年八月三十一日屆滿。
- (2) 根據土地使用權出讓合同編號2113022009a0024，總佔地面積約145,724平方米的該物業的土地使用權已訂約出讓予撫順德創置業有限公司：

證書編號	佔地面積 (平方米)	地積比率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣)
2113022009a0024	145,724	2.2	住宅：70 商業：40	76,505,100

- (3) 根據撫順市規劃局於二零一二年五月四日發出的建設用地規劃許可證編號21040020120011，總面積145,724平方米的工地符合規劃要求。
- (4) 根據撫順市規劃局於二零一二年六月八日發出的建設工程規劃許可證編號21040020120015，該物業總規劃樓面面積合共132,434平方米的建設工程符合規劃要求。
- (5) 根據2份建設工程施工許可證，該發展項目的建設工程符合建設工程施工條件，總獲許可樓面面積合共132,434平方米。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓面面積 (平方米)
210400201206201401	二零一二年六月二十日	96,373
210400201206201501	二零一二年六月二十日	36,061
總計：		132,434

- (6) 根據撫順市城鄉建設委員會發出的4份建設工程竣工驗收合格證，總樓面面積10,190.22平方米的發展項目(該物業構成其中一部份)已竣工。詳情如下：

許可證編號	發出日期	地點	樓面面積 (平方米)
(2013)fw251	二零一三年 十二月二十七日	D區7#	5,412.77
(2013)fw255	二零一三年 十二月二十七日	C區A2#	2,772.65
(2013)fw256	二零一三年 十二月二十七日	C區A3#	996.27
(2013)fw257	二零一三年 十二月二十七日	C區A4#	1,008.53
總計：			10,190.22

- (7) 根據出售集團，出售集團持有該物業的41.85%應佔權益。
- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 撫順德創置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，撫順德創置業有限公司有權於土地使用年期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述撫順德創置業有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。撫順德創置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 撫順德創置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
 - (iv) 經撫順德創置業有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (9) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (10) Jeffery Wang先生(本公司瀋陽分公司的高級經理)曾於二零一六年四月視察該物業。彼為註冊中國房地產估值師，於評估中國物業方面擁有十年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
21. 中國江蘇省鎮江市官塘橋路以東、谷陽以南遠洋·香奈河畔(鎮江)一期及二期的未出售已竣工部份	該物業由一個經擴大綜合發展項目已竣工部份的未出售單位組成，現正分階段開發。目標部份於二零一三年至二零一五年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣491,000,000元 (出售集團應佔 27.5%權益： 人民幣135,025,000元)

該物業鄰近鎮江著名旅遊景點南山風景名勝區。該物業以旅遊業見稱。

根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積如下：

用途	樓面面積 (平方米)
零售	517.02
寫字樓	13,348.00
多層住宅	65,244.57
停車場	<u>77,649.26</u>
總計：	<u>156,758.85</u>

該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿；作附屬設施用途的土地使用權於二零一五年九月二十九日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零四九年九月二十九日屆滿，為期40年。

附註：

- (1) 根據鎮江市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總佔地面積193,569.90平方米的該物業的土地使用權歸屬遠洋地產鎮江有限公司，年期於二零七九年九月二十九日屆滿，作住宅用途。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權屆滿日期	發出日期
(2011) 10915	74,694.20	住宅	二零七九年 九月二十九日	二零一一年 十一月二日
(2011) 12105	118,875.70	住宅	二零七九年 九月二十九日	二零一一年十一月 二十八日
	193,569.90			

- (2) 鎮江市交通投資建設發展公司(「出讓人」)與遠洋地產鎮江有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十日訂立的土地出讓合同編號2010-YYZJFHZ 003的詳情概述如下：

- (i) 地點：鎮江官塘區
- (ii) 佔地面積：328,319.50平方米
- (iii) 用途：住宅
- (iv) 代價：人民幣1,400,000元/畝
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途

- (3) 根據鎮江市國土資源和房屋局發出的22份建設工程竣工驗收註冊證書，一期部份總樓面面積112,366.94平方米已完成，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓面面積 (平方米)	單位編號
13-189#	二零一三年八月三十日	1,467.84	1#
13-190#	二零一三年八月三十日	1,467.84	2#
13-191#	二零一三年八月三十日	1,467.84	3#
13-192#	二零一三年八月三十日	1,467.84	5#
13-193#	二零一三年八月三十日	1,467.84	6#
13-194#	二零一三年八月三十日	4,139.06	7#
13-195#	二零一三年八月三十日	4,722.91	8#
13-196#	二零一三年八月三十日	2,745.94	9#
13-197#	二零一三年八月三十日	4,496.85	10#
13-198#	二零一三年八月三十日	5,430.50	11#
13-199#	二零一三年八月三十日	5,430.50	12#
13-200#	二零一三年八月三十日	4,161.20	15#
13-201#	二零一三年八月三十日	4,566.77	16#
13-202#	二零一三年八月三十日	5,717.82	17#
13-203#	二零一三年八月三十日	5,717.82	18#
13-204#	二零一三年八月三十日	8,555.68	21#
13-205#	二零一三年八月三十日	8,545.39	22#
13-206#	二零一三年八月三十日	8,550.57	23#
13-207#	二零一三年八月三十日	1,658.73	28#
14-156#	二零一四年六月二十五日	8,440.00	20#
14-160#	二零一四年六月三十日	11,074.00	26#
14-161#	二零一四年六月三十日	11,074.00	25#
總計		112,366.94	

根據鎮江市國土資源和房屋局發出的36份建設工程竣工驗收註冊證書，二期部份總樓面面積合共303,067.41平方米已完成，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓面面積 (平方米)	單位編號
15-173#	二零一五年四月十五日	9,269.10	1#
15-174#	二零一五年四月十三日	2,582.60	2#
15-175#	二零一五年四月三日	2,970.31	3#
15-176#	二零一五年四月十三日	2,582.60	5#
15-177#	二零一五年四月九日	2,969.20	6#
15-178#	二零一五年四月九日	2,969.20	7#
15-179#	二零一五年四月十五日	10,548.00	8#
15-180#	二零一五年四月十三日	3,384.90	9#
15-181#	二零一五年四月九日	3,529.80	10#
15-182#	二零一五年四月九日	3,384.90	11#
15-183#	二零一五年四月十五日	8,607.00	12#
15-184#	二零一五年四月十三日	4,217.00	15#
15-185#	二零一五年四月十三日	3,915.80	16#
15-186#	二零一五年四月九日	2,969.20	17#
15-187#	二零一五年四月九日	2,969.20	18#
15-188#	二零一五年四月十五日	9,494.70	19#
15-189#	二零一五年四月十三日	5,012.10	20#
15-190#	二零一五年四月十三日	1,874.70	21#
15-191#	二零一五年四月九日	3,403.80	22#
15-192#	二零一五年四月九日	3,390.50	23#
15-265#	二零一五年四月十日	3,529.80	26#
15-266#	二零一五年四月十日	3,384.90	27#
15-267#	二零一五年四月二十二日	9,655.50	28#
15-268#	二零一五年四月十日	3,389.90	29#
15-269#	二零一五年四月七日	3,389.90	30#
15-270#	二零一五年四月七日	3,389.90	31#
15-271#	二零一五年四月二十二日	11,119.10	32#
15-272#	二零一五年四月二十二日	5,282.60	33#
15-264#	二零一五年四月二十二日	21,917.20	35#
15-350#	二零一五年九月一日	23,012.90	36#
15-351#	二零一五年九月一日	25,538.10	37#
15-352#	二零一五年九月一日	13,052.10	38#
15-353#	二零一五年九月一日	29,543.40	39#
15-407#	二零一五年九月一日	20,303.30	地庫A
15-273#	二零一五年四月二十二日	11,124.40	地庫B
15-193#	二零一五年四月十五日	25,389.80	地庫C
總計		303,067.41	

- (4) 根據出售集團提供的資料，該物業總樓面面積約66,913平方米的部份已承諾按總代價人民幣306,466,022元出售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (5) 根據出售集團，出售集團持有該物業的27.5%應佔權益。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠洋地產鎮江有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，遠洋地產鎮江有限公司有權於土地使用年期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述遠洋地產鎮江有限公司在建項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。遠洋地產鎮江有限公司有權根據相關許可證開發該項目；及
 - (iii) 經遠洋地產鎮江有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (7) 根據出售集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |
- (8) David Zhu先生(本公司上海分公司的高級估值師)曾於二零一六年五月視察該物業。彼於評估中國物業方面擁有三年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份或相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司權益衍生工具相關股份的好倉

根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃，已向下列董事授出購股權，使彼等有權認購股份。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於最後實際可行日期可行使購股權涉及的股份數目	每股股份的行使價 港元	於最後實際可行日期佔已發行股份權益的概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.887%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.443%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	16,000,000 (好) (附註1)	0.96	3.548%
總計：				18,000,000 (好)		3.991%
崔月明	實益擁有人	二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至二零二一年六月二十二日	790,000 (好)	1.27	0.175%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.665%
		二零一五年三月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	500,000 (好)	1.27	0.111%
總計：				3,500,000 (好)		0.776%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	1,000,000 (好)	0.96	0.222%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至二零二一年六月二十二日	500,000 (好)	1.27	0.111%
總計：				1,500,000 (好)		0.333%

附註：

- 該等購股權乃根據服務合約(定義見本附錄「董事服務合約」一段)授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已於二零一三年九月十六日股東批准服務合約後歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)應於二零一三年八月九日(即服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於假設出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約，或(ii)沈培英先生根據服務合約的委聘因彼於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。由於二零一三年八月九日的第一及第二週年經已過去，額外8,000,000份購股權經已歸屬。因此，於最後實際可行日期，合共12,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示於股份的好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於最後實際可行日期，董事於遠洋地產(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產股份 數目	於最後實際可行 日期佔遠洋地產 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000 (好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好) (附註1)	1.703%
	信託受益人	8,217,320 (好) (附註2)	0.109%
	總計：	<u>139,295,498 (好)</u>	1.854%
沈培英	實益擁有人	1,324,220 (好)	0.018%
崔月明	實益擁有人	68,201 (好)	0.001%
李洪波	實益擁有人	61,980 (好)	0.001%

附註：

1. 遠洋地產的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋地產的8,217,320股股份透過由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產集團的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產於二零一零年三月二十二日（「採納日期」）採納的限制性股份獎勵計劃，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產於採納日期已發行股本百分之三的股份及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為十年直至二零一七年九月二十七日，惟根據該購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等的貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產（作為本公司

的相聯法團)的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	於最後實際可行日期獎勵但尚未歸屬的遠洋地產股份數目	於最後實際可行日期佔遠洋地產已發行股本權益的概約百分比
李明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	932,700 (好)	0.012%
		二零一五年三月十八日	1,612,980 (好)	0.021%
		二零一六年三月二十五日	1,871,200 (好)	0.025%
		總計：	4,416,880 (好)	0.059%
沈培英	實益擁有人	二零一四年三月十八日	314,100 (好)	0.004%
		二零一五年三月十八日	580,680 (好)	0.008%
		二零一六年三月二十五日	657,500 (好)	0.009%
		總計：	1,552,280 (好)	0.021%
崔月明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	54,000 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	64,500 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	97,900 (好)	0.001%
		總計：	216,400 (好)	0.003%
李洪波	實益擁有人	二零一四年三月十八日	44,100 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	64,500 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	163,100 (好)	0.002%
		總計：	271,700 (好)	0.004%

附註： 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產(作為本公司的相聯法團)

的相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼等持有的遠洋地產的購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註4)	於最後實際 可行日期 可行使購股權 涉及的遠洋 地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權於 最後實際 可行日期 佔遠洋地產 已發行股本 權益的概約 百分比
李明	實益擁有人	二零一二年 一月十二日	(附註1)	6,280,000 (好)	3.57	0.084%
		二零一五年 八月二十七日	(附註2)	1,800,000 (好)	4.04	0.024%
		二零一六年 四月十三日	(附註3)	20,000,000 (好)	3.80	0.266%
		總計：		28,080,000 (好)		0.374%
沈培英	實益擁有人	二零一二年 一月十二日	(附註1)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
		二零一五年 八月二十七日	(附註2)	800,000 (好)	4.04	0.011%
		二零一六年 四月十三日	(附註3)	5,000,000 (好)	3.80	0.067%
		總計：		8,130,000 (好)		0.108%
崔月明	實益擁有人	二零一二年 一月十二日	(附註1)	200,000 (好)	3.57	0.003%
		二零一五年 八月二十七日	(附註2)	450,000 (好)	4.04	0.006%
		二零一六年 四月十三日	(附註3)	3,000,000 (好)	3.80	0.040%
		總計：		3,650,000 (好)		0.049%
李洪波	實益擁有人	二零一五年 八月二十七日	(附註2)	700,000 (好)	4.04	0.009%
		二零一六年 四月十三日	(附註3)	4,000,000 (好)	3.80	0.053%
		總計：		4,700,000 (好)		0.063%

附註：

- 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 上述全部已授出遠洋地產購股權均於五年期間內可予行使，其中40%購股權於授出日期起計1年內可予行使；70%購股權於授出日期起計2年內可予行使；及全部購股權於授出日期起計3年內可予行使。
- 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債權證中，擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或 (iii) 根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露的股份及／或相關股份的權益或淡倉。

名稱	權益性質／身份	股份／相關 股份數目	佔最後實際 可行日期 已發行股份的 概約百分比
遠洋地產	所控制法團的權益 (附註 2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
耀勝發展有限公司	所控制法團的權益 (附註 2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
信洋國際有限公司	所控制法團的權益 (附註 2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
遠洋地產(香港)	所控制法團的權益 (附註 2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
盛美	實益擁有人	312,504,625 (好)	69.29%
	實益擁有人	1,300,000,000 (好)	288.25%
		(附註 1)	
	總計：	1,612,504,625 (好)	357.55%

附註：

1. 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的13億股無投票權可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行予盛美(遠洋地產的全資附屬公司)的13億股相關股份。
2. 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋地產全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋地產各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
3. 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無發現任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)或法團擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，下列董事為上述主要股東的董事或僱員：

董事姓名	於遠洋地產 擔任的職位	於耀勝發展 有限公司 擔任的職位	於信洋國際 有限公司 擔任的職位	於遠洋地產 (香港)擔任 的職位	於盛美擔任 的職位
李明	執行董事、董事局 主席、提名委員會 主席及投資委員會 主席	董事	董事	董事	董事

董事姓名	於遠洋地產 擔任的職位	於耀勝發展 有限公司 擔任的職位	於信洋國際 有限公司 擔任的職位	於遠洋地產 (香港)擔任 的職位	於盛美擔任 的職位
沈培英	執行董事及首席財務長	—	董事	董事	董事
李洪波	執行董事、投資委員會成員、行政總裁助理	—	—	—	—
崔月明	資產管理部總經理	—	—	—	—

4. 董事服務合約

沈培英先生與本公司於二零一三年八月十五日訂立一份董事服務合約(「服務合約」)，為期三年。沈先生有權收取3,000,000港元的固定年薪，另加相當於本集團緊接本公司上年度經審核綜合除稅後純利5%的年度花紅，而有關年度花紅按日累計。服務合約的條款亦訂明，根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃的條款及條件以及本公司就授出有關購股權向沈先生發出的要約函件的條款及條件，向沈先生授出可按每股股份0.96港元的行使價認購合共

16,000,000股股份的購股權。本公司可於固定任期屆滿前在沒有原因下終止服務合約，惟本公司須向沈先生支付終止賠償，金額相當於(a)本公司應付沈先生的餘下任期酬金(包括薪金及年度花紅)；或(b)本公司應付沈先生的一年酬金(包括薪金及年度花紅)兩者之較高者。倘沈先生因於其開始受僱後本公司舉行的下一屆股東週年大會上或於其將輪值退任的本公司任何股東大會上未獲重選為董事而不再擔任董事，除可收取固定薪金及累計至該終止日期的年度花紅外，沈先生亦有權收取本公司應付的終止賠償，金額相當於(a)本公司應付沈先生的餘下任期酬金(包括薪金及年度花紅)；或(b)本公司應付沈先生的一年酬金(包括薪金及年度花紅)兩者之較高者。有關服務合約的詳情載於本公司日期為二零一三年八月九日的公告及本公司日期為二零一三年八月二十三日的通函。

除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立僱主必須作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務合約。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下重大或可能重大合約：

- (i) 出售公司、SPREL、KKR及買方於二零一四年九月二十六日訂立的協議，據此(其中包括)(i) KKR退出為SPRE基金普通合伙人的有限合夥人；及(ii) 買方獲納入為SPRE基金普通合伙人的新有限合夥人。因此，出售公司及買方為SPRE基金普通合伙人的僅有兩名有限合夥人，各自對SPRE基金普通合伙人的注資承諾為1,050,000美元(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函)；

- (ii) SPRE 基金普通合伙人、遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)、出售公司及買方於二零一四年十月二十一日訂立的協議，據此(其中包括)(i)遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)退出為 SPRE 基金的有限合夥人；及(ii)出售公司及買方獲納入為 SPRE 基金的新有限合夥人，及出售公司及買方各自向 SPRE 基金作出象徵式款額 100 美元的注資承諾(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函)；
- (iii) 本公司(作為發行人)與盛美(作為認購人)於二零一四年十月二十六日就有關以總認購金額 3,900,000,000 港元認購本公司股本中的 1,300,000,000 股新無投票權可換股優先股訂立的認購協議(經日期為二零一四年十一月二十四日的補充協議補充，詳情載於本公司與遠洋地產日期為二零一四年十月二十六日的聯合公告及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函)及於二零一四年十一月二十四日訂立的補充協議(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月二十四日的公告及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函)；
- (iv) SPRE 基金、出售公司及買方於二零一四年十一月五日訂立的協議，內容有關(其中包括)修改 SPRE 基金的期限及投資期(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函)；
- (v) SPREL、買方及出售公司於二零一四年十一月十七日訂立的協議，內容有關(其中包括)買方及出售公司將彼等各自於 SPRE 基金普通合夥人的注資承諾由 1,050,000 美元增加 3,950,000 美元至 5,000,000 美元(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函)；
- (vi) SPRE 基金普通合夥人、SPRE 基金及出售公司於二零一四年十一月十七日訂立的認購協議，內容有關(其中包括)出售公司增加其於 SPRE 基金的注資承諾 250,000,000 美元(詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日的公告及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函)；

- (vii) 譽田投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一四年十二月二十九日就以總認購價52,000,000美元認購Neutron Private Equity Fund Limited的新不可贖回、無投票權參與股份而向星展銀行有限公司香港分行遞交的認購協議(詳情載於本公司日期為二零一四年十二月二十九日的公告及本公司日期為二零一五年二月二十五日的通函)；
- (viii) Rosemont、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC、Neutron Property及Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC(「**GR Holdings**」,本公司的全資附屬公司)於二零一四年十二月三十一日訂立的買賣及出資協議(經日期為二零一五年六月十七日買賣及出資協議之第一份修訂所修訂),內容有關(其中包括)(i)由GR Holdings以約52,300,000美元認購GR Realty 45%的成員權益；(ii)由GR Holdings以約49,400,000美元認購或收購若干參股項目中的有限合夥權益；及(iii)由GR Holdings向GR Realty提供10,000,000美元的營運資金融資(詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日的公告及本公司日期為二零一五年六月二十三日的通函)；
- (ix) 馳興投資有限公司(「**馳興**」,本公司間接全資附屬公司)(作為貸方)與Alpha Advent(作為借方)於二零一五年一月十五日訂立的貸款協議(「**貸款協議**」),內容有關(其中包括)馳興向Alpha Advent提供本金額180,000,000港元的貸款(詳情載於本公司日期為二零一五年一月十五日的公告及本公司日期為二零一五年二月五日的通函)；
- (x) Neutron Property(作為按揭方)以馳興(作為貸方)為受益人簽立,日期為二零一五年一月十五日,有關Alpha Advent欠付Neutron Property債項的轉授契據,作為Alpha Advent於貸款協議項下義務的擔保；
- (xi) Alpha Advent(作為按揭方)以馳興(作為貸方)為受益人簽立,日期為二零一五年一月十五日,有關領亞有限公司欠付Alpha Advent債項的轉授契據,作為Alpha Advent於貸款協議項下義務的擔保；

- (xii) Neutron Property (作為擔保人)以馳興(作為貸方)為受益人簽立，日期為二零一五年一月十五日的擔保及彌償保證書，以作為Alpha Advent於貸款協議項下義務的擔保；
- (xiii) 馳興於二零一五年六月二十九日就以總認購價55,000,000美元認購Neutron Property之新不可贖回、無投票權參與股份而向星展銀行有限公司遞交的認購協議(詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日的公告及本公司日期為二零一五年八月十四日的通函)；
- (xiv) SPREL、買方及出售公司所訂立日期為二零一五年七月七日的協議，內容有關(其中包括)買方及出售公司將各自向SPRE基金普通合夥人的注資承諾從5,000,000美元增加1,800,000美元至6,800,000美元(詳情載於本公司日期為二零一五年七月七日的公告及本公司日期為二零一五年七月二十四日的通函)；
- (xv) SPRE基金普通合夥人、SPRE基金及出售公司所訂立日期為二零一五年七月七日的認購協議，內容有關(其中包括)出售公司將向SPRE基金的注資承諾從約250,000,000美元增加90,000,000美元至約340,000,000美元(詳情載於本公司日期為二零一五年七月七日的公告及本公司日期為二零一五年七月二十四日的通函)；
- (xvi) 本公司(作為借款人)與盛美(作為貸款人)於二零一五年八月三十一日就盛美向本公司提供本金額最高為700,000,000美元的無抵押5年期循環貸款融資訂立的融資協議；
- (xvii) 百禮投資有限公司(「百禮」，本公司間接全資附屬公司)於二零一五年十一月三日就百禮向PRB基金注資承諾60,000,000美元簽立及向MUFG Alternative Fund Services (Cayman) Limited(前稱UBS Fund Services (Cayman) Ltd.，為Prosperity Risk Balanced Fund LP(「PRB基金」)的管理人)遞交的認購協議，(詳情載於本公司日期為二零一五年十一月三日的公告及本公司日期為二零一五年十一月二十五日的通函)；

- (xviii) Sunrose Global Limited (「Sunrose Global」，本公司的全資附屬公司) (作為貸方) 與 GR Realty (作為借方) 於二零一五年十二月十日訂立的貸款協議，內容有關 Sunrose Global 向 GR Realty 提供本金額為 37,500,000 美元的貸款 (詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十日的公告及本公司日期為二零一五年十二月二十四日的通函)；
- (xix) Sunrose Global (作為貸方) 與 GR Realty (作為借方) 於二零一六年三月三十一日訂立的貸款協議，內容有關 Sunrose Global 向 GR Realty 提供最高本金額為 6,300,000 美元的貸款 (詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十一日的公告)；
- (xx) 該協議；
- (xxi) 535 AOA LLC (本公司的間接全資附屬公司) (作為買方) 及 Eva Usdan 女士、The Samuel Flug Colin 2004 Legacy Trust 及 Rebecca Diane Colin 女士 (各自持有任何不可分割的三分一權益，乃分權共有人) (作為賣方) 於二零一六年五月二十六日 (紐約時間) 訂立的買賣協議，內容有關收購位於美國紐約市曼克頓 Sixth Avenue 531-537 號的若干地段、土地或地塊，總代價為 42,400,000 美元 (有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日的公告)；及
- (xxii) 539 AOA LLC (本公司的間接全資附屬公司) (作為買方) 及 539 6th LLC (作為賣方) 於二零一六年五月二十六日 (紐約時間) 訂立的買賣協議，內容有關收購位於美國紐約市曼克頓 Sixth Avenue 539 號的若干地段、土地或地塊，總代價為 10,600,000 美元 (有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日的公告)。

6. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的密切聯繫人士 (定義見上市規則) 於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務 (本集團的業務除外) 中擁有權益。

7. 董事於合約、安排及資產的權益

於最後實際可行日期：(i) 概無董事於與本集團業務有重大關係且截至最後實際可行日期仍屬有效的任何合約或安排中擁有重大權益；及(ii) 自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，概無任何董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意

提供本通函所載意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
奮迅律師事務所	中國註冊律師行

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無上述專家自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核財務報表的日期)起，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件或報告(似乎情況而定)並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

10. 備查文件

以下文件可由本通函刊發日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於本公總部及主要營業地點查閱，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室：

- (a) 目前生效的本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報；
- (c) 立信德豪就出售集團未經審核財務資料編製的審閱報告；
- (d) 立信德豪就餘下集團未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 戴德梁行有限公司就出售集團持有物業權益編製的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 奮迅律師事務所就有關由出售集團持有物業權益所發出的中國法律意見；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所提述的重大合約；
- (h) 本附錄「董事服務合約」一段所提述的服務合約；
- (i) 本附錄「專家及同意」一段所提述各專家的書面同意書；及
- (j) 本通函。

11. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。
- (b) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書俞佩君女士為特許秘書及行政人員公會以及香港公司秘書公會的會員。
- (d) 倘本通函的中英文版本出現任何不一致的情況，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

股東特別大會通告

茲通告盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)股東特別大會(「大會」)謹訂於二零一六年六月二十八日(星期二)上午十時三十分，假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司(作為賣方)與環球鑫彩控股有限公司(作為買方)於二零一六年五月十九日訂立的買賣協議(「該協議」)及所有據此擬進行的交易，據此，買方已有條件同意收購，及本公司有條件同意出售，機明有限公司(「出售公司」)的全部已發行股本及出售公司按該協議之規定於完成日期結欠本公司的所有金額，總代價為人民幣970,000,000元，受限於該協議(註有「A」字樣之該協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)的條款及條件；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一位董事作出一切有關行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽訂所有文件，以及採取彼認為可能就實行及／或使該協議及所有據此擬進行的交易生效而言屬必要、合宜或權宜的一切行動。」

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻
謹啟

香港，二零一六年六月十日

- (a) 凡有權出席上述大會並投票的股東，均有權委派一位代表，如股東擁有兩股或以上股份，可委派超過一位代表出席大會或其任何續會並於會上代其發言及投票。倘股東委派超過一名代表，彼必須註明委派每名代表所代表的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 已簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等文件副本，須於大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (c) 本公司將於二零一六年六月二十七日(星期一)至二零一六年六月二十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理普通股過戶登記事宜。記錄日期為二零一六年六月二十八日(星期二)。為釐定有權出席大會並於會上投票的普通股股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零一六年六月二十四日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 如屬任何普通股的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就普通股於任何大會上投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就該(等)普通股排名首位並出席大會的一名上述人士方有權就此投票。

於本通告日期，本公司董事如下：

執行董事：
沈培英先生
崔月明女士
黎國鴻先生

非執行董事：
李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：
羅子磷先生
盧煥波先生
鄧偉先生