
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函的內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券經紀或註冊證券商、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海昌海洋公園控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買方或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券經紀或註冊證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



HAICHANG OCEAN PARK HOLDINGS LTD.

海昌海洋公園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2255)

有關建議出售附屬公司的非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問



本封面頁使用的詞彙具有本通函內所界定者的相同涵義。

董事會函件載於本通函第8頁至第38頁。

股東特別大會謹訂於二零二一年十二月九日（星期四）下午三時正假座中國上海市浦東新區東育路255弄4號前灘世貿中心一期A棟31樓大會議室舉行，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。無論閣下能否出席大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，且無論如何須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

二零二一年十一月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 出售集團未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等調整」	指	大連調整及鄭州調整，統稱該等調整
「該協議」	指	賣方及買方於二零二一年十月十三日就該等交易訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「品牌授權協議」	指	賣方、本公司的全資附屬公司與買方將訂立的協議，以授權買方使用「海昌」品牌或本集團擁有所有權的知識產權
「營業日」	指	除星期六、星期日及中國及香港法定節假日及在香港上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告的任何日子以外的日子
「成都公司」	指	成都極地海洋實業有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	海昌海洋公園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2255）
「該等交割」	指	大連交割及鄭州交割，統稱該等交割
「該等條件」	指	大連條件及鄭州條件，統稱該等條件
「代價」	指	大連代價及鄭州代價，統稱代價

釋 義

「COVID-19」	指	新型冠狀病毒，一種自二零一九年十二月前後在全球多個地區爆發的冠狀病毒病
「大連交割」	指	大連出售的交割
「大連條件」	指	該協議所載大連交割之先決條件
「大連代價」	指	大連出售的代價
「大連出售」	指	賣方根據該協議條款向買方轉讓大連外商獨資企業1的全部股權，包括四個主題公園公司的全部股權
「大連交割前重組」	指	大連海昌以代價人民幣11.5億元向大連外商獨資企業1轉讓四個主題公園公司的全部股權及成都公司完成將其持有的成都忠捷置業有限公司的9%股權轉讓給本集團旗下的一家附屬公司
「大連外商 獨資企業1」	指	海合(大連)文化旅遊開發管理有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，為了達成是項交易而成立，除了控股之外，沒有其他業務
「大連外商 獨資企業2」	指	海博(大連)文化旅遊開發管理有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，為了達成是項交易而成立，除了控股之外，沒有其他業務
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	大連出售及鄭州出售的統稱，賣方根據該協議條款向買方出售目標權益

釋 義

「出售集團」	指	目標公司、大連外商獨資企業1及大連外商獨資企業2的統稱
「大連海昌」	指	大連海昌旅遊集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「EBITDA」	指	(i)利息；(ii)稅務；(iii)有形資產折舊；及(iv)商譽、一般撥備及其他無形資產攤銷前的經營溢利
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)該協議及該等交易
「託管賬戶」	指	將根據託管賬戶協議設立的託管賬戶
「託管賬戶協議」	指	本公司、買方及託管銀行將就設立託管賬戶而訂立的協議
「創始人」	指	非執行董事曲乃杰先生
「不競爭承諾 創始人函件」	指	創始人簽訂的不競爭承諾
「四個主題公園」	指	由青島公司、天津公司、成都公司及武漢公司運營的分別位於青島、天津、成都及武漢的青島海昌極地海洋公園、天津海昌極地海洋公園、成都海昌極地海洋公園及武漢海昌極地海洋公園
「四個主題公園公司」	指	武漢公司、成都公司、天津公司及青島公司的統稱
「二零二二年財政年度」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱

釋 義

「香港海昌」	指	海昌控股(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十九日，即本通函付印前確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Aquaman Hong Kong Limited，一家在香港註冊成立的有限公司，為MBK Partners Fund V, L.P.的間接全資附屬公司
「青島公司」	指	青島極地海洋世界有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	於五個核心城市(即上海、三亞、重慶、大連及煙台)經營六個主題公園及其他主題公園相關業務、物業發展與投資、酒店運營、運營諮詢與交割後管理等業務的本公司附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股東協議」	指	鄭州海昌、鄭州項目公司及大連外商獨資企業2之間將簽訂的規管鄭州項目公司事宜的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	本公司與買方於二零二一年十月十三日就該等交割後的戰略合作訂立的協議
「目標公司」	指	四個主題公園公司及鄭州項目公司的統稱
「目標權益」	指	包括鄭州項目公司66%的股權以及四個主題公園公司100%的股權
「天津公司」	指	天津極地旅遊有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「時譽」	指	時譽有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為於本公司持有4.59%股權的實益擁有人
「該等交易」	指	該協議項下的所有交易，包括但不限於出售事項、該等交割、支付代價、獎勵費用及該等調整
「過渡服務協議」	指	將由賣方、買方及目標公司訂立的協議，據此賣方應向買方提供過渡服務
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

釋 義

「估值報告」	指	由獨立估值師戴德梁行有限公司編製的評估目標公司所擁有商業物業及有地物業價值之報告
「增值稅」	指	增值稅
「賣方」	指	本公司、香港海昌、大連海昌及鄭州海昌的統稱
「武漢公司」	指	武漢極地海洋世界投資有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「鄭州交割」	指	鄭州出售的交割
「鄭州條件」	指	該協議所載的鄭州交割的先決條件
「鄭州代價」	指	鄭州出售的代價
「鄭州出售」	指	賣方根據該協議條款向買方轉讓大連外商獨資企業2的全部股權，包括鄭州項目公司的66%股權
「鄭州公園」	指	鄭州項目公司在建的一個主題公園，位於鄭州
「鄭州交割前重組」	指	鄭州海昌以代價人民幣450百萬元向大連外商獨資企業2轉讓鄭州項目公司66%的股權
「鄭州項目公司」	指	鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司，於中國成立的公司，為鄭州海昌的直接全資附屬公司
「鄭州目標集團」	指	大連外商獨資企業2、鄭州項目公司及其附屬公司

釋 義

「鄭州海昌」 指 鄭州海昌極地海洋公園有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司及鄭州項目公司的控股公司

「%」 指 百分比

本通函中人民幣兌美元的匯率為人民幣1元兌0.1567美元(除另有指明外)，以作說明用途。提供有關匯率並不表示美元可按有關匯率兌換為人民幣。



HAICHANG OCEAN PARK HOLDINGS LTD.

海昌海洋公園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2255)

執行董事

王旭光先生

曲程先生

高杰先生

中國總部

中國上海

浦東新區

東育路255弄4號

前灘世貿中心一期

A棟31樓

非執行董事

曲乃杰先生

李浩先生

袁兵先生

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事

陳國輝先生

王軍先生

張夢女士

香港主要營業地點

香港九龍

尖沙咀梳士巴利道18號

維港文化匯K11辦公大樓8樓804室

敬啟者：

**有關建議出售附屬公司的非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月十八日的公佈，據此宣佈買方與賣方等方於二零二一年十月十三日就該等交易訂立該協議。

董事會函件

就該等交易而言，戰略合作協議亦已於二零二一年十月十三日簽立，預計過渡服務協議、股東協議及品牌授權協議將由本集團及買方或彼等各自的聯繫人於該等交割前訂立。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)載有該協議及該等交易詳情的董事會函件；(ii)本集團的財務資料；(iii)出售集團未經審核財務資料；(iv)餘下集團未經審核備考財務資料；(v)估值報告；(vi)上市規則規定的其他資料；及(vii)股東特別大會通告，連同代表委任表格。

該協議

日期

二零二一年十月十三日

訂約方

賣方： 本公司、香港海昌、大連海昌及鄭州海昌

買方： Aquaman Hong Kong Limited，一家在香港註冊成立的有限公司，為 MBK Partners Fund V, L.P.的間接全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方

其他方： 大連外商獨資企業1、大連外商獨資企業2、成都公司、天津公司、青島公司、武漢公司及鄭州項目公司

將予出售之資產

目標權益，包括(i)四個主題公園公司各自之100%股權及(ii)鄭州項目公司之66%股權。

代價及付款

代價乃經考慮(其中包括)目標公司的業務盈利能力及未來前景,以及參考目標公司所擁有商業物業及有地物業價值的估值報告及目標公司於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值,經賣方與買方公平磋商後釐定。董事會認為代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

代價為人民幣65.3億元,包括大連代價及鄭州代價。

大連代價

大連代價為人民幣60.8億元,包括(i)四個主題公園公司的代價人民幣60.5億元,乃參考業內可比公司的EV/EBITDA倍數及四個主題公園公司的2019 EBITDA得出;及(ii)動物租賃選擇權的代價人民幣30百萬元,細分如下:

- (1) 初始代價(「初始代價」)約人民幣25.4億元,乃根據大連代價的特定用途扣除協定金額(載於下文(2)至(5))得出,可參考大連調整予以調整;
- (2) 買方承擔的大連外商獨資企業1的應付款項人民幣11.5億元;
- (3) 買方承擔的不超過人民幣22.1億元的四個主題公園公司的融資性貸款;
- (4) 買方承擔的不超過人民幣1.45億元的類債務負債;及
- (5) 賣方給予買方的動物租賃選擇權代價人民幣30百萬元,據此,兩年內如有根據該等交易轉讓的動物發生死亡,買方可要求本集團按市場公允價格向買方出租同種類動物。

董事會函件

大連代價乃參考四個主題公園公司二零一九年的EBITDA (即人民幣630百萬元) 與EV/EBITDA倍數 (經參考下文所載以下可比公司 (「可比公司」) 的EV/EBITDA倍數得出) 得出：

股份代號	公司名稱	主營業務	市值 (人民幣 百萬元)	EBITDA		EV/EBITDA
				EV (二零一九年) (人民幣 百萬元)	(二零一九年) (人民幣 百萬元)	
300144.SZ	宋城	主題公園及文化演藝的 投資、開發及經營	43,927	43,364	1,887	23.0倍
000069.SZ	華僑城股份	旅遊整合、房地產	61,021	146,777	23,042	6.4倍
000888.SZ	峨眉山A	峨眉山遊山票服務、客 運索道及酒店運營以 及相關旅遊業務	3,378	3,109	423	7.3倍
002059.SZ	雲南旅遊	世博園景區景點投資、 經營及管理、園林園 藝產品展示、旅遊地 產投資、生物產品開 發及利用等	5,670	5,799	337	17.2倍
603136.SH	天目湖旅遊	旅遊景點的規劃、建 設、經營及管理、旅 行社服務等	3,063	2,753	267	10.3倍

董事會函件

股份代號	公司名稱	主營業務	市值 (人民幣 百萬元)	EBITDA		EV/EBITDA	
				EV (二零一九年) (人民幣 百萬元)	(二零一九年) (人民幣 百萬元)	(二零一九年)	(二零一九年)
0308.HK	香港中旅	景區業務、旅行社及相關業務	5,943	3,891	1,122	3.5倍	
1992.HK	復星旅遊	休閒度假村及旅遊景點	12,771	21,874	4,009	5.5倍	
		平均數(不包括最大值及最小值)				9.3倍	
		中位數(不包括最大值及最小值)				7.3倍	

資料來源：萬得、EBITDA數據(摘錄自可比公司的二零一九年年度報告)以及截至二零二一年六月三十日的市值及EV數據。

可比公司的股份在聯交所、深圳證券交易所及上海證券交易所上市，屬於萬得劃分的(i)酒店、度假村及豪華遊輪；及(ii)休閒設施類別，且可比公司(a)主營業務為經營旅遊景點或樂園及(b)市值超過人民幣30億元。可比公司乃按上述標準選取並通過公開資料查冊識別。本公司認為可比公司主要從事經營與本集團類似的旅遊景點或樂園，且與本集團具有可比營運業務規模，因此與本集團具有公平合理的可比性。

二零一九年可比公司的EV/EBITDA倍數平均數為9.3倍，EV/EBITDA倍數中位數為7.3倍。兩個倍數均低於四個主題公園公司的EV/EBITDA倍數9.6倍，該倍數乃由四個主題公園公司的EBITDA人民幣630百萬元除以大連代價人民幣60.5億元得出。由於四個主題公園公司的100%股權須根據大連出售出售予買方，本公司及買方均認為大連代價採用較高倍數屬適當。

大連代價按以下方式支付：

- (1) 於大連交割日期，買方向香港海昌支付人民幣約13.0億元(「首份大連離岸代價」)，用以償還融資性貸款及解除有關本集團以四個主題公園公司的資產抵押的融資性貸款的擔保；
- (2) 於大連交割日期，買方就動物租賃選擇權向香港海昌支付人民幣30百萬元；

- (3) 於大連交割日期，買方為大連外商獨資企業1提供資本金人民幣11.5億元並促使大連外商獨資企業1在大連交割日期後2個營業日內付清應付大連海昌的款項；
- (4) 於大連交割日期，買方償還四個主題公園公司金額不超過人民幣22.1億元的融資性貸款。買方應承擔金額不超過人民幣1.45億元的應付的類債務負債；
- (5) 於完成上述第(1)段的融資性貸款清償且香港海昌向買方提供書面還款憑證後1個營業日內，買方向香港海昌支付人民幣約10.8億元（「**第二份大連離岸代價**」），可根據大連調整予以調整。具體計算方式為：初始代價（視乎大連調整而定）－人民幣13.0億元－人民幣1億元－人民幣57百萬元；
- (6) 於上述第(1)段的擔保解除質押並且成都物業房產證全部取得後1個營業日內，買方向香港海昌支付人民幣1億元（「**第三份大連離岸代價**」）；及
- (7) 買方應在(i)武漢公司委託銷售服務協議終止之日向賣方支付相當於人民幣37百萬元（應存入託管賬戶）減去於委託銷售服務期內根據委託銷售服務協議賣方應向其供貨商支付但未能支付的款項的金額；(ii)大連交割日期起算兩(2)年屆滿之日向賣方支付相當於人民幣20百萬元減去目標公司應承擔的房產土地稅及約定賠償事項等費用的金額。

大連調整包括：

- (1) 根據本公司在若干大連條件達成後但於大連交割前（「大連交割前基準日」）就大連外商獨資企業1、四個主題公園公司及其附屬公司（「大連調整實體」）於大連交割時的財務狀況的大連調整項目（定義見下文）的交割前估計對初始代價進行的調整。

初始代價可能根據本公司的有關交割前估計進行調整（可能根據下文所述的交割後完成賬目進一步調整），或可能不會進行如此調整，而是由買方選擇根據下文所述的交割後調整進行調整。

- (2) 根據於大連交割後90天內由買方指定的「四大」會計師事務所之一編製的有關大連調整實體於大連交割時的財務狀況的完成賬目中呈列的大連調整項目對大連代價進行的大連交割後調整。根據該交割後調整的任何應付款項應在提交該完成賬目後的五個營業日內結算。

- (3) 大連調整包括以下項目（「大連調整項目」），每個項目中提及的數字乃由董事根據大連交割前基準日的管理賬目盡最大努力估算所得：

- (a) 淨營運資本：倘該項目高於人民幣-5百萬元（例如人民幣-4百萬元），則大連代價將增加相當於差額之金額，反之亦然；就該項目而言，淨營運資本應為與運營相關流動資產和與運營相關流動負債（不包括大連交割前基準日的現金、應付獨立第三方的債務、類債務項目及應收本公司、其聯屬公司及任何其關聯方款項）之間的差額；
- (b) 現金金額：倘該項目高於人民幣10百萬元，則大連代價將增加相當於差額之金額，反之亦然；
- (c) 融資性貸款：倘該項目高於人民幣22.1億元，則大連代價將減少相當於差額之金額，反之亦然；及
- (d) 類債務負債：倘該項目高於人民幣1.45億元，則大連代價將減少相當於差額之金額，反之亦然。

大連代價下限

該協議並無規定在計及大連調整後的大連代價的最低數額。董事認為，調整大連代價的可能性很小。參照上述調整方法，董事估計，根據大連交割前基準日對大連調整項目的當前估計，大連代價的最低金額為人民幣60.3億元，即人民幣60.8億元－人民幣(22.5+10+20)百萬元，細分如下：

- (1) 淨營運資本：-人民幣5百萬元。本公司與買方所協定的閾值-人民幣5百萬元為於大連交割前基準日的估計淨營運資本狀況，乃基於與運營相關流動資產項目結餘和與運營相關流動負債項目結餘之間的估計差額計算，並參考於上一年／期末的管理賬目數據（以較相關者為準）以及截至大連交割前基準日的估計後續變動（如適用），主要項目的估算基準載於下文：
 - (i) 貿易應收款項、客戶墊款、應計工資、存貨、應付稅項、其他應收款項及其他應付款項等項目乃經參考於上一年／期末管理賬目的歷史數據估計，原因為該等項目預期不會大幅波動；及
 - (ii) 應付賬款及預付款項等項目乃使用以其於上一年度／期末管理賬戶中的數字為基數及直至大連交割前基準日的其估計後續變動計算得出。

受疫情的影響，目標公司在二零二零財政年度經營活動淨現金流入大幅減少，於二零二零年十二月三十一日的淨運營資本額為-人民幣27.5百萬元，處於歷史相對低位。結合上述情況，預計目標公司在交割日淨運營額不低於二零二零年十二月三十一日水平。因此假設目標公司在交割日保持二零二零年淨運營資本額水平，預計此項調整最多會減少大連代價人民幣22.5百萬元。上述調整乃以二零二零年十二月三十一日為基準，因為董事估計大連交割前基準日亦應臨近財政年度末，並應具有相當的淨運營

資本額水平。這與附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)的調整不同，該調整乃分別參考於二零二一年六月三十日（猶如交割已於二零二一年六月三十日完成）及二零一九年十二月三十一日（猶如交割已於二零二零年一月一日完成）的淨運營資本額作出；

- (2) 現金金額：因現金金額最低為人民幣0元，與人民幣10百萬元的差額最大為人民幣10百萬元，故此項調整最多會減少大連代價人民幣10百萬元。有關於二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的現金金額調整（均高於最大差額）情況，請參閱附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)；
- (3) 融資性貸款：因該協議中已約定四個主題公園至大連交割前不能再增加債務，此項調整不會減少大連代價。然而，實際調整金額將視乎進行調整當日的融資貸款結餘而定。有關參考於二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日（均為該協議日期前）的融資借款結餘所作出的調整情況，請分別參閱附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)；及
- (4) 類債務負債：根據該協議，可能導致類債務負債增加的因素僅為四個主題公園的資本支出且資本支出不能超過人民幣20百萬元。此項調整最多會減少大連代價人民幣20百萬元。然而，實際調整金額將視乎進行調整當日的類債務負債結餘而定。有關參考於二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日（均為該協議日期前）的類債務負債結餘所作出的調整情況，請分別參閱附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)。

鄭州代價

鄭州代價為人民幣4.5億元，視乎鄭州調整而定。

由於鄭州公園目前處於建設初期，買方與賣方協定鄭州代價應按鄭州項目公司的註冊資本及買方對鄭州項目公司的投資比例釐定。於本通函日期，鄭州項目公司的註冊資本為人民幣670百萬元。買方對鄭州項目公司的66%投資比例為人民幣442百萬元，略低於鄭州代價。

於鄭州交割日期，買方將向大連外商獨資企業2支付相當於鄭州代價的金額並促使大連外商獨資企業2在鄭州交割日期後2個營業日內支付應付款項。

鄭州調整詳情

鄭州調整涉及於鄭州交割後90天內根據由買方指定的「四大」會計師事務所之一編製的有關於鄭州交割日期鄭州目標集團的財務狀況的完成賬目中呈列的鄭州調整項目對鄭州交割時所支付的鄭州代價進行調整。根據鄭州調整應支付的任何款項應在提交該完成賬目後的五個營業日內結算。

鄭州調整包括以下項目（「鄭州調整項目」），每個項目中提及的數字乃由董事根據鄭州交割日期的管理賬目盡最大努力估算所得：

- (1) 淨營運資本：倘該項目為正數，則鄭州代價將增加該金額的66%，反之亦然；
- (2) 負債淨額：倘該項目高於人民幣1.43億元，則鄭州代價將較差額減少66%，反之亦然；
- (3) 應付關聯方款項：倘該項目為正數，則鄭州代價將減少該金額的66%；及
- (4) 資產淨值及列為遞延收入的政府補貼：倘該兩個項目的總額低於人民幣6.70億元，則鄭州代價將較差額減少66%。

鄭州代價下限

該協議並無規定在計及鄭州調整後的鄭州代價的最低數額。董事認為，調整鄭州代價的可能性很小。參照上述調整方法，董事估計，根據鄭州交割日對鄭州調整項目的當前估計，鄭州代價的最低金額為人民幣4.5億元，調整如下：

- (1) 淨營運資本：因鄭州公園仍處於建設期尚未開業，雙方合理預期鄭州交割日的目標淨運營資本額為零。

- (2) 負債淨額：因該協議中已約定鄭州公園至鄭州交割前不能再增加債務，此項調整不會減少鄭州代價。
- (3) 於本通函日期，鄭州目標集團概無應付關聯方款項。根據鄭州目標集團的建設及資金計劃，預期鄭州交割日期無額外應付關聯方款項。然而，實際調整金額將視乎進行調整當日的應付關聯方款項結餘而定。有關參考於二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日（均為本通函日期前）的應付關聯方款項結餘所作出的調整情況，請分別參閱附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)。
- (4) 於二零二一年九月三十日，資產淨值為人民幣6.46億元，而列為遞延收入的政府補貼為人民幣50百萬元。資產淨值及政府補貼的總額為人民幣6.96億元。由於鄭州公園仍處於建設期尚未開業，故董事認為，資產淨值及政府補貼的總額於鄭州交割時低於人民幣6.70億元的可能性較低。然而，實際調整金額將視乎進行調整當日的資產淨值及政府補貼之和的結餘而定。有關參考於二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日（均為二零二一年九月三十日前）的資產淨值及政府補貼之和的結餘所作出的調整情況，請分別參閱附錄三未經審核備考財務資料附註(5)及(10)。

獎勵費用及績效目標

出售事項預期在二零二一年底前完成交割。

除代價外，倘目標公司實現以下表現目標，買方可根據該協議條款向賣方支付獎勵費用（「**獎勵費用**」）。

就四個主題公園而言：

- (a) 如果2021 EBITDA低於3.6億人民幣，買方無需支付任何獎勵費用；
- (b) 如果2021 EBITDA等於或超過4億人民幣，買方需支付獎勵費用為1億人民幣；

- (c) 如果2021 EBITDA超過3.6億人民幣，但低於4億人民幣，則買方需支付獎勵費用為： $(2021 \text{ EBITDA} - 3.6 \text{ 億人民幣}) \div (4 \text{ 億人民幣} - 3.6 \text{ 億人民幣}) \times 1 \text{ 億人民幣}$ 。

在該等交割後，賣方將繼續向目標公司就四個主題公園及鄭州公園提供過渡性質諮詢服務，與買方合作以促使目標公司達成以下績效目標。

就四個主題公園而言：

- (a) 如果2022 EBITDA低於5億人民幣，買方無需支付獎勵費用；
- (b) 如果2022 EBITDA等於5億人民幣，買方需支付獎勵費用為1.5億人民幣；
- (c) 如果2022 EBITDA超過5億人民幣，但低於5.8億人民幣，則買方需支付獎勵費用為： $1.5 \text{ 億人民幣} + (2022 \text{ EBITDA} - 5 \text{ 億人民幣}) \div (5.8 \text{ 億人民幣} - 5 \text{ 億人民幣}) \times (3 \text{ 億人民幣} - 1.5 \text{ 億人民幣})$ ；及
- (d) 如果2022 EBITDA等於或超過5.8億人民幣，則買方需支付獎勵費用為3億人民幣。

買方與本公司將共同努力實現鄭州公園於二零二三年十二月三十一日前開業並投入運營的目標。倘實現該目標，買方將向本公司支付獎勵費用人民幣3億元。然而，倘鄭州公園於二零二三年十二月三十一日後開業並開始營運，則買方並無責任支付獎勵費用。

交割前賣方承諾

自該協議日期至該等交割之日，賣方除了應確保目標公司運營的各主題公園均維持日常業務運營，還需履行該協議的承諾，以使該等交割順利進行。

先決條件

該等交割須待(其中包括)下文概述的該等條件達成(或書面豁免(倘適用))後方可作實:

大連條件

在以下大連條件被滿足(或被有權豁免的一方書面豁免)的前提下,方可進行大連交割:

- (a) 該等交易已獲相關監管機構批准,包括聯交所的批准;
- (b) 本公司已經按照所有適用法律法規(包括但不限於上市規則)的要求召開股東特別大會,並於會上決議批准本次交易;
- (c) 安永作為本公司審計師已就出售集團於二零二一年六月三十日的財務資料於通函作出報告;
- (d) 於該協議簽訂日後未有發生對目標公司或賣方完成該等交易的能力有重大不利影響的任何事件或情形;
- (e) 賣方在該協議中所作的所有陳述和保證沒有發生任何重大違反,亦無違反任何承諾;
- (f) 大連交割前重組已完成;
- (g) 未有任何權力機關於該協議簽訂日後,制定、發佈、公佈、施行以及正式頒佈任何新法律,致使該等交易不合法或禁止完成;
- (h) 目標公司已經按照令買方滿意的方式結清或處理相關關聯交易;
- (i) 大連外商獨資企業1已完成市場監督管理局備案變更,四個主題公園公司已經將全部適當簽署的申請文件遞交至主管市場監督管理局並被受理;
- (j) 賣方或其關聯方已簽署過渡服務協議、品牌授權協議及託管賬戶協議;

- (k) 賣方已經向買方提供了買方將承接的貸款的明細；
- (l) 買方實際收到相關銀行按照與買方約定的條款及條件為該等交易提供的貸款；
- (m) 買方已簽署上文(l)項所述貸款相關的貸款協議；
- (n) 買方對所作的買方保證沒有重大違反；及
- (o) 下文所載任何其他條件。

鄭州條件

在以下鄭州條件被滿足（或被有權豁免的一方書面豁免）的前提下，方可進行鄭州交割：

- (a) 大連交割已經依據該協議的規定完成；
- (b) 於該協議簽訂日後未有發生對鄭州目標集團任何成員或賣方完成該等交易的能力有重大不利影響的任何事件或情形；
- (c) 賣方和目標公司在該協議中所作的所有陳述和保證沒有發生任何重大違反，亦無違反任何承諾；
- (d) 未有任何權力機關於該協議簽訂後制定、發佈、公佈、施行以及正式頒佈任何新法律，致使該等交易不合法或被禁止完成；
- (e) 鄭州海昌和大連外商獨資企業2已簽署股東協議；
- (f) 鄭州項目公司已經從有關銀行獲得令雙方合理滿意的項目融資貸款；
- (g) 建造鄭州公園的承包商與鄭州項目公司以令買方合理滿意的條款簽訂補充協議後已恢復建造工程；
- (h) 鄭州項目公司已根據適用法律就鄭州公園的施工建設獲得鄭州市城鄉建設局頒發的施工許可證；

- (i) 鄭州項目公司已經與其總經理以約定形式簽署不競爭承諾函；
- (j) 大連外商獨資企業2已完成鄭州市市場監督管理局備案變更，鄭州項目公司已經將全部適當簽署的申請文件遞交至主管市場監督管理局並被受理；及
- (k) 本公司及鄭州項目公司已協定商業計劃。

其他條件

其他條件包括：

- (a) 買方已收到賣方有關債權人銀行關於有權提前償還全部債務金額的確認；
- (b) 賣方及其旗下關聯公司辦理完畢與相關動物的有關政府審批、許可證更新；
- (c) 相關在線旅行社合作方與賣方已簽署的合作協議完成修改或事實上已履行完畢或已被終止，不再涉及四個主題公園及鄭州公園業務；
- (d) 目標公司的總經理或其繼任人簽署不競爭承諾，前述總經理已簽署轉讓協議出售目標公司若干附屬公司的股權；
- (e) 創始人向買方出具不競爭承諾創始人函件；及
- (f) 賣方與旗下關聯公司簽署關於在售商業物業的委託銷售服務協議。

買方和賣方應各自負責完成上述條件中應由其負責完成的條件，而另一方應給予合理的配合。具體義務在該協議中規定。

交易終止

該協議可在以下情況終止：

- (1) 在該等交割前任何時間，經買方與本公司書面同意；
- (2) 如果在最遲期限日之前尚未達成所有大連條件或被有權豁免的一方書面豁免，則買方或本公司任何一方可以向對方發出書面通知，終止該協議，但是如果任何大連條件未能在最遲期限日前完成系由賣方或目標公司違約導致，則本公司無權終止該協議。最遲期限日指二零二一年十二月三十一日，但如果除監管類先決條件以及該等交割先決條件外的其他全部先決條件在二零二一年十二月三十一日之前已經完成或被有權放棄的一方書面豁免但監管類先決條件在二零二一年十二月三十一日之前未全部完成，則買方與本公司應當根據監管類先決條件的實際進展情況善意磋商適當延長最遲期限日；在這種情況下「最遲期限日」指買方、本公司善意磋商後同意延長至的日期；及
- (3) 該協議的其他慣常的終止事由。

出現以下情況，鄭州出售將予以終止：

- (1) 在鄭州交割前任何時間，經買方與本公司書面同意；
- (2) 如果所有鄭州條件在最遲期限日之前尚未完成或被有權豁免的一方書面豁免，則賣方或本公司任何一方可以向對方發出書面通知，終止鄭州出售，但是如果任何鄭州條件未能在最遲期限日前完成系由賣方或目標公司違約導致，則本公司無權終止鄭州出售；但如果鄭州項目公司沒有取得鄭州條件(f)項所述的項目貸款，因此導致未能滿足鄭州條件(g)、(h)項，這種情形不應視為賣方在鄭州條件(g)、(h)項下違約；及
- (3) 該協議的其他慣常的終止事由。

交割

該等交割包括大連交割及鄭州交割。

大連交割

大連交割應於買方的上海辦公室在以下兩個日期的較晚者進行：(i)所有大連條件（不包括股東特別大會批准以及大連交割日先決條件）都已經被滿足或被有權豁免的一方書面豁免之日後的第十五(15)個營業日或者(ii)包括股東特別大會批准在內的所有大連條件（但不包括大連交割日先決條件）都已經被滿足之後的第三(3)個營業日，或經本公司和買方另行書面約定的其他日期，並且在滿足以下全部條件的前提下：

- (a) 除市場監督局變更登記外的大連條件在大連交割日得到滿足或被有權豁免的一方書面豁免；
- (b) 有關大連外商獨資企業1的市場監督局備案變更在大連交割日北京時間上午11點之前已經完成並且已經獲得新的營業執照以及變更核准／備案通知書；
- (c) 四個主題公園公司的其他成員公司的市場監督局備案變更所需全部申請文件已經適當簽署並在大連交割日北京時間上午11點之前遞交至主管的市場監督局並被受理；且
- (d) 本公司已經按照所有適用法律法規（包括但不限於相關上市規則）的要求召開股東特別大會，通過並批准了該等交易。

在大連交割時：

- a. 賣方和買方應完成、交付該協議訂明的所要求事項和交付內容；
- b. 賣方將四個主題公園公司的公章託管，並於買方向賣方支付完第二份大連離岸代價後促使將有關公章交付予買方；及
- c. 買方應向賣方支付首份大連離岸代價。

鄭州交割

在所有鄭州條件（不包括鄭州市市場監督局變更登記以及只能在鄭州交割日方能滿足的鄭州條件）都已經被滿足或被有權豁免的一方書面豁免之日後的第十五(15)個營業日（或經本公司和買方另行書面約定的其他日期），且在有關大連外商獨資企業2的市場監督管理局變更登記在鄭州交割日已經滿足且鄭州目標集團市場監督局備案變更所需全部申請文件已經適當簽署並被受理，鄭州交割應在買方的上海辦公室進行。

在鄭州交割時：

- (a) 賣方和買方應完成或促使根據該協議履行義務；以及
- (b) 買方應結清鄭州代價。

賣方的保證

各賣方分別且共同向買方提供在其他類似交易中作出的慣常聲明及保證，並就出售事項作出若干特定的保證。

賣方賠償責任

賣方應就買方及其關聯方因下述任何事項而直接或間接遭受或發生的任何損失、責任和費用對買方及其關聯方作出賠償：

- (a) 對該協議中任何賣方聲明及保證的任何違反；
- (b) 賣方對該協議中任何其他承諾的任何違反；
- (c) 任何四個主題公園公司未支付（包括代他人扣繳稅項和支付）且在大連交割前仍未支付的稅費，或者由於任何大連交割前的時間段內的行為而導致或產生的（無論是否應在大連交割前支付）稅費，包括但不限於任何與該等稅費相關的罰金、罰款或利息；

- (d) 與大連交割前重組及鄭州交割前重組相關的稅費，包括但不限於任何與該等稅費相關的罰金、罰款或利息；
- (e) 應由大連外商獨資企業1及大連外商獨資企業2繳交的與該協議所界定重組相關的稅費；
- (f) 賣方未按照相關法律規定就該等交易進行納稅申報、繳納稅款；
- (g) 目前享受免交增值稅待遇的目標公司成員公司在該等交割後24個月之內被相關政府主管機關要求繳納與該等交割之前的行為相關的增值稅；
- (h) 任何鄭州目標集團成員未支付且在鄭州交割前應當支付但尚未支付的稅費，或者由於任何鄭州交割前的時間段內的行為而導致或產生（無論是否應在鄭州交割前支付）的稅費，包括但不限於任何與該等稅費相關的罰金、罰款或利息；及
- (i) 任何目標公司在該等交割之前未能根據適用法律的要求與其現有或前任員工（包括臨時工）簽署書面勞動合同，足額按時繳納法定社保供款。

賣方支付賠償的責任須受限於該協議規定的若干時限及金額。

於該等交割後，賣方將向買方轉讓目標權益，而本集團將持有鄭州項目公司34%股權，其後不再持有四個主題公園公司的股權。鄭州項目公司的剩餘股權擬由本集團保留。概無目標公司將繼續為本集團的附屬公司。於該等交割後，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務賬目。

交割後承諾事項

該等交割後，賣方應解決目標公司的若干問題，買方應對此予以合理配合，詳情載於下文：

- (a) 如果鄭州國際文化創意產業園管理委員會在二零一九年三月簽署的有關政府資金支持協議下人民幣1.1億元資金於鄭州公園開園或二零二三年十二月三十一日前（以孰早為準）未到位，則賣方應向鄭州項目公司支付同等金額作為補償；

- (b) 如果四個主題公園公司的相關附屬公司在大連交割日後24個月內未實際收到釐定大連代價時已計入各自淨營運資本的任何應收賬款及部分其他應收款，則賣方應當在收到買方相關書面通知後的五個營業日內將該等應收賬款的金額支付給四個主題公園公司的相關成員，但買方應當令四個主題公園公司的相關成員將針對該等應收賬款及部分其他應收款的追索權在大連交割日期起算24個月屆滿之時轉讓給賣方；及買方應當令四個主題公園公司的相關成員不得實施任何旨在對該等應收賬款的效力造成負面影響的行為；
- (c) 於大連交割後兩年內如有根據該等交易轉讓的動物發生死亡，買方可要求本集團按市場公允價格向買方出租同種類動物；
- (d) 於鄭州主題公園竣工驗收後六個月內為鄭州項目公司取得有關動物的許可證；
- (e) 於大連交割後六個月內為四個主題公園取得若干物業的不動產權證；
- (f) 於大連交割後一年內與天津公司物業的現有用戶就使用期限達成協議；
- (g) 倘任何有關四個主題公園公司不動產及土地使用的稅項須於大連交割後24個月內支付，賣方應支付有關稅項，金額上限為人民幣20百萬元；
- (h) 於大連交割後12個月內完成將該協議所列所有動物移交至四個主題公園；
- (i) 促使出售集團的四名高級僱員出售彼等的權益（作為其在本集團的福利的一部分）；及
- (j) 就天津的主題公園開展消防工作並取得相關許可。

不競爭承諾

各賣方向買方分別且共同承諾，在未提前取得買方書面同意的情況下，各賣方，將不會、並將促使任何其關聯方不會，單獨或與他人共同、或代表任何其他人士，且無論是作為委託人、股東、董事、僱員、代理、顧問、合作夥伴或是以其他身份，直接或間接地：

- (a) 在買方直接或間接持有任何四個主題公園公司超過51%股權期間及該等期間結束後2年內（該等期間稱為「四個主題公園公司限制期」；為免疑義，各四個主題公園公司限制期相互獨立）：
 - (i) 在四個主題公園所在的任何城市（即武漢、成都、天津及青島），或有關城市所在的省份、或河北省，建設、開發、經營和投資任何同四個主題公園相同或相競爭的業務（限於海洋主題公園），為該等業務提供任何諮詢、顧問服務、技術支持，或在該等業務中持有任何權益，但以下活動除外：(x)本集團通過其與買方共同設立的合資公司從事前述活動，(y)本集團在上述城市、省份或地區開展的非主題公園類型的商業物業，(z)本集團在煙台或重慶指定土地範圍內從事的前述活動；
 - (ii) 干涉或試圖干涉任何曾在大連交割前12個月內的任何時間段內向任何四個主題公園公司及其各自附屬公司提供商品或服務的供貨商向任何四個主題公園公司及其各自附屬公司持續提供商品或服務，或僱傭、招攬任何在該等交割前12個月內任何時間段內被四個主題公園公司成員聘用部門負責人級別以上的僱員，或試圖誘使該等人士離開任何四個主題公園公司；
- (b) 在相關四個主題公園公司的四個主題公園公司限制期之後，在四個主題公園所在的城市（即武漢、成都、天津或青島），建設、開發、經營和投資任何同四個主題公園公司相同或相競爭的業務（限於海洋主題公園），為該等業務提供任何諮詢、顧問服務、技術支持，或在該等業務中持有任何權益，但以下活動除外：(x)本集團通過其與買方共同設立的合資公司從事前述活動，(y)本集團在上述城市開展的非主題公園類型的商業物業，(z)本集團在煙台或重慶指定土地範圍內從事的前述活動；

- (c) 在買方直接或間接持有鄭州項目公司超過51%股權期間及該等期間結束後2年內（「鄭州限制期」）：
- (i) 在鄭州，或河南省境內其他地區，建設、開發、經營和投資任何同鄭州公園相同或相競爭的業務（限於海洋主題公園），為該等業務提供任何諮詢、顧問服務、技術支持，或在該等業務中持有任何權益（但本集團通過其與買方共同設立的合資公司從事前述活動的除外，本集團在鄭州公園持有的股權，以及本集團在上述城市、省份或地區開展的非主題公園類型的商業物業除外）；
 - (ii) 干涉或試圖干涉任何曾在鄭州交割前12個月內的任何時間段內向任何大連外商獨資企業2、鄭州項目公司及其附屬公司提供商品或服務的供貨商向任何大連外商獨資企業2、鄭州項目公司及其附屬公司持續提供商品或服務，或僱傭、招攬任何在鄭州交割前12個月內任何時間段內被四個主題公園公司成員聘用部門負責人級別以上的僱員，或試圖誘使該等人士離開任何四個主題公園公司；
- (d) 在鄭州限制期結束後，建設、開發、經營和投資任何同鄭州公園相同或相競爭的業務（限於海洋主題公園），為該等業務提供任何諮詢、顧問服務、技術支持，或在該等業務中持有任何權益（但本集團通過其與買方共同設立的合資公司從事前述活動的除外，本集團在鄭州公園持有的股權，以及本集團在鄭州開展的非主題公園類型的商業物業除外）。

各賣方向買方分別且共同承諾，賣方將促使創始人履行創始人不競爭承諾函。

戰略合作協議

本公司及買方已於訂立該協議的同日訂立戰略合作協議，據此各方將加強業務活動合作，合作領域主要包括推廣「海昌」品牌、開發知識產權、生物技術、主題公園未來新建擴容存量升級改造以及輕資產業務合作。

目前，本公司並不擬進一步銷售餘下集團的資產或業務。日後若本集團運營的位於上海的主題公園進行升級擴容發展，訂約方將探索買方參與股權投資的可能性。

過渡服務協議

根據該協議，賣方、買方及目標公司將於該等交割前訂立過渡服務協議，據此賣方將向買方提供或促使向買方提供多種過渡服務，如(a)目標公司的門票銷售及品牌推廣；(b)武漢公司的物業銷售項目；(c)動物租賃及動物保育支持；(d)鄭州公園建設管理及(e)人力資源、物業管理及財務系統管理方面的其他支持服務；期限分別為最長五年、兩年、20年、直至鄭州公園竣工及一年（視情況而定）。

通過上述過渡期服務與支持，助力四個主題公園在二零二二年實現業績目標及鄭州公園在二零二三年底前開業運營，並獲得相應的獎勵費用。

股東協議

根據該協議，鄭州海昌、鄭州項目公司及大連外商獨資企業2應於該等交割前訂立股東協議，規管鄭州項目公司事宜。下文載列股東協議部分擬議主要條款的概要：

建造鄭州公園

倘鄭州項目公司董事會（「鄭州董事會」）認為鄭州項目公司無法通過外部融資及時或足額取得建造鄭州公園所需的剩餘資金，則鄭州海昌及大連外商獨資企業2應按股權百分比提供股東貸款。

股東會議

鄭州項目公司全體股東在股東大會上按照認購股本比例行使投票權。除根據股東協議須取得至少佔三分之二多數票的事項（包括但不限於批准總值超過人民幣30百萬元的投資；批准或修訂鄭州公園開業前的財務預算；批准超過人民幣50百萬元的債權融

資或股權融資、決定單筆或總額人民幣5百萬元的關聯交易以及批准價值超過鄭州項目公司總資產50%的資產收購或出售)外，決議案將由簡單多數票決定。

董事會組成

除與鄭州項目公司全體股東另行協定外，鄭州董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將應大連外商獨資企業2要求獲委任或罷免，以及一名董事將應鄭州海昌要求獲委任或罷免(鄭州海昌持有鄭州項目公司不少於10%股權時)。

轉讓限制

鄭州公園開業前，鄭州項目公司股東不得轉讓鄭州項目公司任何股份。鄭州公園開業後，倘鄭州項目公司任何股東擬轉讓鄭州項目公司任何股份，鄭州項目公司其他股東將擁有購買該等股份的優先要約權。倘若買方(作為鄭州項目公司的控股股東)擬轉讓鄭州項目公司任何股份，鄭州海昌(作為鄭州項目公司的少數股東)與買方分別享有慣常的隨售權與拖售權。

品牌授權協議

基於公平合理原則，賣方及本公司的全資附屬公司將與買方簽署一份品牌授權協議。受限於許可區域、類別和內容，以及線上、線下區域，並在有條件事先獲得本公司同意前提下，本公司授權買方使用本集團擁有的「海昌」品牌、自主品牌及專用知識產權。

董事會認為根據上述戰略合作協議、過渡服務協議、股東協議、品牌授權協議，與買方合作為本集團業務發展(尤其是輕資產業務)的重要一步，將為本集團帶來商機。

上述各項協議的條款由訂約方經公平協商決定，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

股東的承諾

就該等交易而言，(i)於最後實際可行日期，有權行使本公司約46.85%投票權的本公司控股股東（定義見上市規則）；及(ii)有權行使本公司約4.59%投票權的時譽已分別提供書面承諾，彼等均將投票贊成擬在股東特別大會上提呈的有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案。

有關買方的資料

買方為一家根據香港法例註冊成立的有限公司。其由MBK Partners Fund V, L.P.全資擁有（作為其間接附屬公司）。

MBK Partners Fund V, L.P.為一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業及其為投資基金。MBK Partners Fund V, L.P.的普通合夥人為MBK Partners GP V, L.P.，而MBK Partners GP V, L.P.的普通合夥人為MBK GP V, Inc.（亞洲最大的私募股權基金之一MBK Partners的聯屬公司）。

MBK Partners成立於二零零五年，是亞洲最大的私募股權基金之一，管理資本超過254億美元。MBK Partners專注於北亞，在各個行業均有專長，包括消費及零售、電訊及媒體、金融服務、保健、物流及工業。MBK Partners的48家投資組合公司總收益超過495億美元。MBK Partners在北亞的五個辦事處擁有77名投資專業人士。

有關本集團的資料

賣方包括本公司及其若干間接全資附屬公司。本集團主要在中國從事開發、建設及營運主題公園、物業發展及投資、酒店營運及提供諮詢及管理服務。

有關目標公司的資料

目標公司的業務

目標公司主要在中國武漢、成都、天津、青島及鄭州從事自有海洋主題公園的建設、營運及管理。

目標公司的財務資料

以下載列目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料，摘錄自其各自根據香港財務報告準則編製的未經審核管理賬目。

	截至二零一九年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元	截至二零二零年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元	截至二零二一年 六月三十日止 六個月 人民幣千元
收入	1,163,049	437,322	794,128 ^{附註}
淨溢利(除稅前)	442,512	(117,758)	272,796
淨溢利(除稅後)	339,395	(92,358)	158,779

於二零二一年六月三十日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣3,208百萬元。

出售事項的理由及裨益

四個主題公園均為坐落於城市市區內的海洋公園，均已運營逾十年，在本公司現有的主題公園中相對成熟。四個主題公園直至二零一九年(包括該年)每年均產生穩定的現金流。然而隨著中國旅遊行業的發展，四個主題公園所涵蓋的相關市場出現替代性競爭對手，表明需要增加更多投資及升級改造。

自二零二零年初COVID-19疫情爆發以來，本公司一直遭遇高額債務及持續增加的虧損。董事認為，以相對有利的市價出售目標公司將產生一筆可觀的現金，可用於償還若干債務，此舉降低餘下集團的資產負債率並維持餘下集團的經營。

於該等交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。之後，本集團將於五個核心城市(即上海、三亞、重慶、大連及煙台)經營六個主題公園及其他主題公園相關業務、物業發展與投資、酒店運營、運營諮詢與管理等業務，合計估計面積約1.2百萬平方米(包括海洋主題公園、酒店、溫泉度假村及配套商業物業)。本集團的生物資源儲備充足，品牌IP、信息系統及管理團隊將保持穩定，約4,000名僱員。

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月的收入包括來自商業物業項目克拉公館的銷售額的人民幣410百萬元。

本集團於上海、三亞、重慶、煙台及大連的餘下主題公園（發現王國及老虎灘海洋公園）已開發為休閒度假勝地，位於相關城市的發達地區之外。未來仍有臨近該等主題公園可供其進一步增長及開發的可用地塊，使其能夠適應及滿足對旅遊、休閒及度假的更高需求。

鄭州公園作為本公司規劃的大型海洋文化主題公園，自二零一八年起開始建設。然而，由於COVID-19疫情的不利影響，鄭州公園的開發面臨挑戰。董事認為，鄭州公園在正式開業前至少還需18個月的時間及逾人民幣12億元的資本投資方可完成鄭州公園的所有建設工程。通過該出售事項，本公司不僅可從出售所得款項中接獲現金，亦可大幅減輕資本投資及債務融資的壓力。同時，本公司作為鄭州項目公司的重要股東可繼續參與其後續的開發建設及營運管理。

未來本公司將重點提升上海主題公園二期及三亞主題公園的配套設施，提升重點項目的收入及盈利能力。該等項目涵蓋長三角經濟發達地區以及中國唯一的國內自由貿易港海南島。

尤其是上海主題公園位於臨港新片區（上海創新先行示範區），上海為中國經濟中心及具有全球影響力的現代化國際大都市之一。三亞主題公園也位於中國自由貿易港及國際旅遊消費中心海南。董事認為，該等主題公園將繼續受益於最優惠的政策及完善的配套設施。

因此，董事認為，將本公司的資金集中分配於上海及三亞主題公園的升級及擴建不僅與旅遊休閒市場的趨勢及需求變化相符，亦符合本公司的長遠發展戰略及股東的利益。

同時，本公司將進一步拓展輕資產業務，依託近二十年的文旅行業經驗，開展設計諮詢、施工、受託運營管理等綜合服務。本公司的輕資產業務包括：

- (1) 為其他主題公園參與者提供全流程的規劃設計、建設及籌備、品牌授權、演藝及運營管理等諮詢顧問服務**

收入類型主要包括設計諮詢費、品牌授權費和運營管理服務費。目前正在實施的項目包括長沙海昌歡樂海洋世界、長沙湘江歡樂城歡樂水寨和歡樂雪域、浙江橫店夢

幻谷海豚灣及茂名海昌海洋公園。該等收入既有一次性服務收入，亦有合同期內持續固定的收入。

(2) 為其他主題類旅遊、商業及酒店等項目提供全權受託運營管理服務

本集團以至少十年的中長期租賃形式實施全權運營管理。相關項目運營管理收入及收益將併入本公司財務報表。根據此安排，本集團每年須向業主支付適當的租賃費用，基本能滿足業主合理的投資回報預期。目前本集團正在經營管理的有上海金橋集團投資的海昌企鵝度假酒店及上海港城集團投資的東方海洋旅遊商業綜合項目。由此產生的收入及收益在租賃期內比較穩定。若本集團有更好的管理能力和業績表現，則會帶來更高的收益水平。

(3) 在城市中心的商業購物中心經營都市休閒類產品的自營業務

目前本集團經營的都市休閒類室內遊樂項目共有四家，分別佈局在蘇州、南通、合肥及武漢。項目包括海昌萌寵PARK及Hi-life自然探索樂園。每個項目投資約人民幣6百萬元至人民幣10百萬元，回收期約3年。

本公司計劃五年內投入約人民幣700百萬元發展輕資產業務，進一步提高輕資產業務收入和利潤貢獻的比重。其中約人民幣200百萬元用於IP開發，以及諮詢顧問類和運營管理類業務的市場推廣；約人民幣200百萬元用於都市休閒類室內遊樂產品的研發和市場佈局；及約人民幣300百萬元用於人力資源發展和生物資源儲備。

本公司未來將以該等交易為契機，在保持上述主題公園佈局及品牌影響力的基礎上，通過輕資產模式，繼續深耕中國龐大的家庭休閒度假市場，並致力於為消費者提供更多元化、更優質的產品及服務。綜上所述，本公司認為於出售事項後將有足夠的業務經營。

根據目標公司於二零二一年六月三十日的資產淨值，假設並無大連調整及鄭州調整，經計及(a)代價約人民幣65.3億元；加上(b)來自一間聯營公司(鄭州海昌)的投資人民幣76百萬元；扣除(c)目標公司於二零二一年六月三十日的未經審核資產淨值約人民幣32.1億元；(d)買方承擔的不超過人民幣22.1億元的四個主題公園公司的融資性貸款；(e)買方承擔的不超過人民幣1.45億元的應付的類債務負債；及(f)出售事項的估計相關開支人民幣15百萬元，預期有關出售事項的估計除稅前利得約人民幣10.3億元。另一方面，如本通函附錄三未經審核備考財務資料附註(5)所述，於本通函日期出售事項的除稅前利得人民幣18.0億元乃基於該協議所協定上述金額(「基準數字」)與二零二一年六月三十日金額之間的差額，以及於交割日期應付款項及應計費用的估計豁免作出的所有調整(包括大連調整及鄭州調整以及融資性貸款、負債淨額、類債務負債、淨營運資本、現金金額、資產淨值、政府補貼及應付關聯方款項的調整)後得出。有關調整詳情，亦請參閱附錄三第10至11頁附註(5)。本集團將予變現的出售事項的除稅後實際收益(將參考目標公司於該等交割時的財務狀況計算)可能有別於以上數據。此外，預期本集團的營運資金及現金狀況將於該等交割後改善。

經計及以上理由及裨益後，董事認為，該協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項所得款項的用途

代價為人民幣65.3億元。其中：

- (a) 約人民幣22.1億元為買方承擔的四個主題公園公司的融資性貸款，約人民幣1.45億元為買方承擔的應付的類債務負債；
- (b) 約人民幣57百萬元將存入託管賬戶及扣留作可能的賠償；及
- (c) 約人民幣41.2億元為賣方在該等交易完成後收到的現金代價，支付該等交易相關的稅費後，餘額的約40%將進一步用於償還為解除有關本公司以四

個主題公園的資產抵押及擔保的融資性貸款及補充營運資金，約40%將用於上海、三亞主題公園的升級擴建，約20%將用於輕資產業務的擴張佈局。

上市規則涵義

由於有關出售事項適用於本公司的相關百分比率(定義見上市規則)超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

一般資料

該等交割須待該等條件達成及／或獲豁免後，方可作實，故可能會或可能不會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以審議並酌情以投票表決方式通過(無論有否修訂)有關批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易(包括該等交易及訂立該協議的附屬協議，如品牌授權協議、戰略合作協議、過渡服務協議、股東協議及託管賬戶協議)的普通決議案。於該協議及其項下擬進行之交易(包括該等交易及訂立該協議的附屬協議，如品牌授權協議、戰略合作協議、過渡服務協議、股東協議及託管賬戶協議)中擁有重大權益的任何股東須就批准該協議及其項下擬進行之任何交易的普通決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於該協議及其項下擬進行之任何交易中擁有重大權益及須於股東特別大會放棄投票。

除本函件「股東的承諾」一節所述承諾外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)(i)概無股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無股東受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無承擔責任或享有權利，據此股東已經或可能已經將對行使其股份表決權的控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方；及(b)股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會上行使表決權的控制權的股份數目並無差異。

董事會函件

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並盡快且無論如何於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前將表格交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

推薦建議

董事會認為該協議的條款屬公平合理，且該協議及其項下擬進行之交易（包括該等交易及訂立該協議的附屬協議，如品牌授權協議、戰略合作協議、過渡服務協議、股東協議及託管賬戶協議）符合本公司及股東的整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年十二月六日（星期一）至二零二一年十二月九日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理股份過戶登記手續。有關確定出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期為二零二一年十二月九日（星期四）。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年十二月三日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

其他資料

閣下謹請垂注本通函各附錄章節所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
海昌海洋公園控股有限公司
執行董事兼行政總裁
王旭光

二零二一年十一月二十二日

本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料分別於本公司截至二零一八年（第176至354頁）、二零一九年（第221至393頁）及二零二零年（第217至389頁）十二月三十一日止年度的年度報告以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告（第35至76頁）中披露，而所有該等資料均可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.haichangoceanpark.com/>) 查閱。

亦敬請參閱以下有關相關報告的快速鏈接：

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告

(<https://www.haichangoceanpark.com/en/financial-reports-en/annual-en/2018-annual-report.html>)

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告

(<https://www.haichangoceanpark.com/en/financial-reports-en/annual-en/2019-annual-report.html>)

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告

(<https://www.haichangoceanpark.com/en/financial-reports-en/annual-en/2020-annual-report.html>)

本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告

(<https://www.haichangoceanpark.com/en/announcements-circulars-en/ac2021-en/interim-report-2021.html>)

債務聲明

借款

於二零二一年九月三十日（即本通函刊印前就本債務聲明的最後實際可行日期）營業結束時，本集團擁有有抵押及已擔保計息借款人民幣8,469百萬元，其以本集團的物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、持作出售的已落成物業、貿易應收款項、已抵押銀行結餘、未來收入及若干附屬公司股權作抵押。

租賃負債

於二零二一年九月三十日，本集團擁有未償還租賃負債人民幣45百萬元，該等租賃負債為無抵押及無擔保。

抵押及質押

於二零二一年九月三十日，本集團已抵押賬面值約為人民幣6,895百萬元的資產，以取得本集團獲授的銀行及其他貸款。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團已就銀行向其客戶提供購買本集團已開發物業的按揭貸款以該等客戶為受益人向銀行提供合共人民幣209百萬元的擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債以及其日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二一年九月三十日，本集團並無任何未償還按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、其他借款或屬借款性質的債務或任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金

於二零二一年九月三十日，本集團有未償還銀行及其他借款約人民幣8,469百萬元。對於本通函日期後12個月內到期的金額為人民幣2,153百萬元的未償還銀行及其他借款，董事尚未就該等貸款延展取得銀行及金融機構的批准。然而，董事正積極與銀行及金融機構討論再融資安排。釐定本集團營運資金的充足性時，董事已假設本集團自本通函刊發日期起未來12個月內須到期延展的現有銀行及其他借款將妥為延展。因此，本集團營運資金的充足性取決於該等貸款能否成功延展。基於過往經驗，董事相信本集團將可於最終到期日延展該等未償還銀行及其他借款並取得新借款。

董事已於年內實施成本控制措施以最大化樂園經營所得現金流量。預期COVID-19的影響將於二零二二年進一步減輕及得到控制，考慮到此，董事認為本集團的毛利率將於本通函日期起未來12個月上升，可改善現時的營運資金狀況。

考慮到(i)本集團樂園經營所得現金流量；(ii)現時可用的銀行及信貸融資；(iii)預期將於現有銀行及其他借款到期時進行再融資；及(iv)COVID-19的影響，董事經審慎仔細問詢後認為，在無不可預測情況下且不論會否取得出售事項所得款項淨額，本集團有充足的營運資金滿足自本通函日期起未來至少12個月的需求。

並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

本集團的財務及經營前景

本集團主要在中國從事開發、建設及營運主題公園、物業發展及投資、酒店營運及提供諮詢及管理服務。

自二零二零年初COVID-19疫情爆發以來，本公司一直遭受著高額債務及持續增加的虧損。以相對有利的市價出售目標公司將產生一筆可觀的現金，可用於償還若干債務，此舉降低餘下集團的資產負債率並維持餘下集團的經營。

未來本公司將重點提升上海主題公園二期及三亞主題公園的配套設施，提升重點項目的收入及盈利能力。該等項目涵蓋長三角經濟發達地區以及中國唯一的國內自由貿易港海南島。同時，本公司將進一步拓展輕資產業務，依託近二十年的文旅行業經驗，開展設計諮詢、施工、受託運營管理等綜合服務。

目前，本公司並不擬進一步出售餘下集團的資產或業務。

餘下集團的管理層討論及分析

進行出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下所載為餘下集團截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三

十一日止三個年度各年（「報告期間」）的管理層討論及分析，編製的基準為目標公司不再於本公司的綜合財務報表入賬列作附屬公司。就本通函而言及僅供說明用途，有關餘下集團的財務數據源自本集團於報告期間的綜合財務報表。

A. 營運及財務回顧

業務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，國內COVID-19疫情受控，居民經營活動逐步恢復。旅遊市場方面，在內循環為主體的模式下，國內旅遊消費有序復甦。根據文化和旅遊部數據，二零二一年上半年，國內旅遊總人次達18.71億，恢復到二零一九年同期的60.9%。國內旅遊收入達人民幣1.63萬億元，恢復到二零一九年同期的58.6%。

在疫情常態化的大環境下，本集團著力打造後疫情時代多元化節慶旅遊目的地，旗下項目佔據地方各景區榜單前列。本集團響應「夜經濟」政策號召，與攜程聯合發佈夜經濟品牌產品生態體系「海昌•夜時光」，填補夜經濟領域高端旅遊產品的空缺。上海項目各工程結算審核工作進展順利，公園竣工備案手續已完成，有效推進上海項目二期的設計及建設準備工作。三亞項目全力推進結算審核工作，有效控制目標成本。

截至二零二一年六月三十日止六個月，餘下集團錄得持續經營業務收入約人民幣572.1百萬元（二零二零年同期：人民幣237.2百萬元）。截至二零二一年六月三十日止六個月，餘下集團有兩個營運業務分部，即：i. 公園營運分部；ii. 物業發展分部。

截至二零二一年六月三十日止六個月的分部收入可分析如下：

- i 公園營運分部 – 截至二零二一年六月三十日止六個月的分部收入約為人民幣572.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣237.2百萬元增加約141.2%。該分部收入增加主要由於本期疫

情防控取得良好成果，公園門票銷售收入以及非門票業務收入得到明顯恢復所致。

- ii 物業發展分部－截至二零二一年六月三十日止六個月的分部收入為零(二零二零年同期：零)。

分部業績

用於餘下集團分部業績的計量指標為除稅前虧損。

截至二零二一年六月三十日止六個月，公園營運分部錄得虧損約人民幣207.5百萬元，而二零二零年同期則為虧損人民幣757.3百萬元。有關虧損減少主要由於本期公園營運收入得到明顯恢復所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業發展分部虧損為零。

核心經營溢利／虧損

董事亦基於核心經營溢利／虧損(即本通函所界定的EBITDA)評估本集團的表現。

截至二零二一年六月三十日止六個月，餘下集團的核心經營溢利約為人民幣220.6百萬元，而二零二零年同期則為核心經營虧損人民幣312.8百萬元。該核心經營溢利增加主要由於本期間公園營運收入得到明顯恢復所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔的餘下集團虧損約為人民幣232.0百萬元(二零二零年同期：虧損約人民幣745.3百萬元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月之母公司權益持有人應佔虧損減少主要由於本期公園營運收入得到明顯恢復所致。

流動資金、借款及財務資源

於二零二一年六月三十日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約人民幣1,681.4百萬元。於二零二一年六月三十日，餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為60.8%。

餘下集團的資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和的商數)為111.5%。

於二零二一年六月三十日，餘下集團的債務及借款總額約為人民幣6,325.3百萬元。該等債務及借款均以人民幣計值，須於9年內償還。

外匯及利率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團的運營不會有重大不利影響。

於年內，餘下集團自銀行、非銀行金融機構及金融租賃公司借得計息貸款。因此，餘下集團的貸款成本受利率變動的影響。截至二零二一年六月三十日，計息借款人民幣16億元(即計息借款總額的約25.4%)按浮動利率基準。餘下計息借款人民幣47億元按固定利率基準。餘下集團採用審慎的資金及庫務政策，並管理特定交易的利率波動風險。

或然負債

於二零二一年六月三十日，餘下集團概無提供任何擔保。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，餘下集團於中國向金融機構抵押若干資產以作為約人民幣57億元貸款的抵押品。有關資產包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、應收款項及持作出售的已落成物業，於二零二一年六月三十日的賬面總值分別約為人民幣16億元、人民幣16億元、人民幣8億元、人民幣1億元及人民幣1億元。

資本支出

於二零二一年六月三十日，餘下集團資本支出的已訂約承擔約為人民幣282.3百萬元。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，餘下集團於中國及香港聘用約2,909名全職僱員。僱員的薪酬根據個人表現、各僱員的貢獻以及市況每年予以調整。董事的酬金由董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）參照餘下集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。截至二零二一年六月三十日止六個月的員工成本（包括管理層酬金）為人民幣150.4百萬元。

重大收購及出售

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯屬公司或合資公司的重大收購或出售。

業務回顧

二零二零年初疫情爆發，國內文旅行業受到不利影響。為積極配合疫情防控工作，本公司旗下所有項目於二零二零年一月二十四日起暫停營業，從二零二零年三月下旬起陸續複開園，直至二零二零年六月所有項目恢復全面開放。下半年個別地區疫情反覆，本集團所在地的項目亦積極配合政府抗疫工作，暫停部分公園的運營，直至收到恢復營業的指示。在疫情常態化的大環境下，科學做好複開園防疫工作。

上海項目全力推進各項工程結算審核工作，有效控制目標成本，竣工備案手續基本完成。三亞海昌夢幻不夜城竣工備案已完成，項目結算審核工作正有序推進，有效控制目標成本。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得持續經營業務收入約人民幣785.8百萬元（二零一九年：人民幣1,740.6百萬元）。

於二零二零年，公園營運分部的收入約為人民幣785.8百萬元，較二零一九年的約人民幣1,740.6百萬元減少約54.9%。該分部收入減少主要由於受到疫情影響，本年度公園營運收入大幅減少所致。

於二零二零年，物業發展分部的收入為零(二零一九年：零)。

分部業績

用於餘下集團分部業績的計量指標為除稅前虧損。

於二零二零年，公園營運分部錄得虧損約人民幣1,399.8百萬元，而二零一九年則為虧損人民幣267.1百萬元。有關虧損增加主要由於受疫情影響，本年度公園營運收入大幅減少所致。

核心經營溢利／虧損

於二零二零年，餘下集團的核心經營虧損約為人民幣543.3百萬元，而二零一九年則為核心經營溢利人民幣514.6百萬元。該核心經營虧損增加主要由於受疫情影響，本年度公園營運收入大幅減少所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

於二零二零年，本公司權益持有人應佔的餘下集團虧損約為人民幣1,359.3百萬元(二零一九年：虧損約人民幣314.2百萬元)。

二零二零年之母公司權益持有人應佔虧損增加主要由於受到疫情影響，本年度公園營運收入大幅減少所致。

流動資金、借款及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約人民幣2,302.1百萬元。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為63.6%。

餘下集團的資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和的商數)為106.0%。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的債務及借款總額約為人民幣6,668.7百萬元。該等債務及借款均以人民幣計值，須於10年內償還。

外匯及利率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團的運營不會有重大不利影響。

於年內，餘下集團自銀行、非銀行金融機構及金融租賃公司借得計息貸款。因此，餘下集團的貸款成本受利率變動的影響。截至二零二零年十二月三十一日，計息借款人民幣16億元（即計息借款總額的約23.9%）按浮動利率基準。餘下計息借款人民幣51億元按固定利率基準。餘下集團採用審慎的資金及庫務政策，並管理特定交易的利率波動風險。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團概無提供任何擔保。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團於中國向金融機構抵押若干資產以作為約人民幣58億元貸款的抵押品。有關資產包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、應收款項及持作出售的已落成物業，於二零二零年十二月三十一日的賬面總值分別約為人民幣16億元、人民幣14億元、人民幣8億元、人民幣1億元及人民幣1億元。

資本支出

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團資本支出的已訂約承擔約為人民幣237.2百萬元。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港聘用約2,993名全職僱員。僱員的薪酬根據個人表現、各僱員的貢獻以及市況每年予以調整。董事的酬金由董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）參照餘下集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。二零二零年的員工成本（包括管理層酬金）為人民幣281.3百萬元。

重大收購及出售

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司、聯屬公司或合資公司的重大收購或出售。

業務回顧

二零一九年是本集團兩大戰略重點項目：上海項目與三亞項目開業後的首個完整運營年度。上海項目位於上海市臨港新片區，總佔地面積為29.7萬平方米，總建築面積為20.5萬平方米。本集團致力將上海項目打造為世界級的海洋主題公園。

三亞項目位於海南省三亞市海棠區，佔地面積為23.25萬平方米，計容總建築面積為6.8萬平方米。項目定位為一座集文化旅遊、休閒度假、娛樂體驗、創新商業於一體的沉浸式海洋文娛綜合體。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得持續經營業務收入約人民幣1,740.6百萬元（二零一八年：人民幣675.4百萬元）。

於二零一九年，公園營運分部的收入約為人民幣1,740.6百萬元，較二零一八年的約人民幣675.4百萬元增加約157.7%。該分部收入增加主要由於上海項目完成第一個完整運營財年，本年度公園的門票銷售收入以及非門票業務收入增加所致。

於二零一九年，物業發展分部的收入為零（二零一八年：零）。

分部業績

用於餘下集團分部業績的計量指標為除稅前虧損。

於二零一九年，公園營運分部錄得虧損約人民幣267.1百萬元，而二零一八年則為虧損人民幣178.5百萬元。有關虧損增加主要由於與新項目建設及開業有關的折舊、財務成本及經營成本較高令本年度毛利率下降所致。

核心經營溢利／虧損

於二零一九年，餘下集團的核心經營溢利約為人民幣514.6百萬元，而二零一八年則為核心經營溢利人民幣103.1百萬元。該核心經營溢利增加主要由於本年度公園的門票銷售收入以及非門票業務收入增加所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

於二零一九年，本公司權益持有人應佔的餘下集團虧損約為人民幣314.2百萬元(二零一八年：虧損約人民幣227.6百萬元)。

二零一九年之母公司權益持有人應佔虧損增加主要由於與新項目建設及開業有關的折舊、財務成本及經營成本較高令本年度毛利率下降所致。

流動資金、借款及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約人民幣2,393.2百萬元。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為67.6%。

餘下集團的資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和的商數)為76.5%。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的債務及借款總額約為人民幣6,030.2百萬元。該等債務及借款均以人民幣計值，須於11年內償還。

外匯及利率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團的運營不會有重大不利影響。

於年內，餘下集團自銀行、非銀行金融機構及金融租賃公司借得計息貸款。因此，餘下集團的貸款成本受利率變動的影響。截至二零一九年十二月三十

一日，計息借款人民幣22億元(即計息借款總額的約36.7%)按浮動利率基準。餘下計息借款人民幣38億元按固定利率基準。餘下集團採用審慎的資金及庫務政策，並管理特定交易的利率波動風險。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團概無提供任何擔保。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團於中國向金融機構抵押若干資產以作為約人民幣58億元貸款的抵押品。有關資產包括物業及設備、投資物業、使用權資產及持作出售的已落成物業，於二零一九年十二月三十一日的賬面總值分別約為人民幣14億元、人民幣13億元、人民幣8億元及人民幣1億元。

資本支出

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團資本支出的已訂約承擔約為人民幣149.7百萬元。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港聘用約3,553名全職僱員。僱員的薪酬根據個人表現、各僱員的貢獻以及市況每年予以調整。董事的酬金由董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)參照餘下集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。二零一九年的員工成本(包括管理層酬金)為人民幣454.3百萬元。

重大收購及出售

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司、聯屬公司或合資公司的重大收購或出售。

業務回顧

二零一八年，兩個新項目如期開業，運營平穩。

二零一八年十一月十六日，上海海昌海洋公園及主題度假酒店正式開業。二零一九年一月二十日，三亞海昌夢幻海洋不夜城正式開業。兩大旗艦項目的盛大開業，有效填補本集團在長三角區域以及華南區域佈局的空白，進一步鞏固在細分市場上持續引領的行業地位。

期內，本集團亦積極推進實施將存量項目打造為區域旅遊休閒目的地之戰略。重慶項目安坪露營酒店盛大開業，溫泉產品投入運營，開啟全季運營模式。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得持續經營業務收入約人民幣675.4百萬元（二零一七年：人民幣612.5百萬元）。

於二零一八年，公園營運分部的收入約為人民幣675.4百萬元，較二零一七年的約人民幣612.5百萬元增加約10.3%。該分部收入增加主要由於本年度公園的門票銷售收入以及非門票業務收入增加所致。

於二零一八年，物業發展分部的收入為零（二零一七年：零）。

分部業績

用於餘下集團分部業績的計量指標為除稅前溢利／虧損。

於二零一八年，公園營運分部錄得虧損約人民幣178.5百萬元，而二零一七年則為溢利人民幣15.6百萬元。有關分部虧損主要由於上海項目於二零一八年十一月十六日開始營業，新開業期間固定成本較高及啟動試運營帶來的營銷費用增加所致。

核心經營溢利／虧損

於二零一八年，餘下集團的核心經營溢利約為人民幣103.1百萬元，而二零一七年則為核心經營溢利人民幣195.9百萬元。該溢利減少主要由於新開業期間成本較高及上海項目啟動試運營帶來的營銷費用增加所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

於二零一八年，本公司權益持有人應佔的餘下集團虧損約為人民幣227.6百萬元(二零一七年：虧損約人民幣10.7百萬元)。

二零一八年的母公司權益持有人應佔虧損主要由於上海項目於二零一八年十一月十六日開始營業，新開業期間固定成本較高及啟動試運營帶來的營銷費用增加所致。

流動資金、借款及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約人民幣1,837.3百萬元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為63.0%。

餘下集團的資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和的商數)為65.1%。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的債務及借款總額約為人民幣5,130.9百萬元。該等債務及借款均以人民幣計值，須於12年內償還。

外匯及利率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團的運營不會有重大不利影響。

於年內，餘下集團自銀行、非銀行金融機構及金融租賃公司借得計息貸款。因此，餘下集團的貸款成本受利率變動的影響。截至二零一八年十二月三十一日，計息借款人民幣21億元(即計息借款總額的約41.2%)按浮動利率基準。餘下計息借款人民幣30億元按固定利率基準。餘下集團採用審慎的資金及庫務政策，並管理特定交易的利率波動風險。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團概無提供任何擔保。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團於中國向金融機構抵押若干資產以作為約人民幣47億元貸款的抵押品。有關資產包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及持作出售的已落成物業，於二零一八年十二月三十一日的賬面總值分別約為人民幣45億元、人民幣14億元、人民幣9億元及人民幣1億元。

資本支出

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團資本支出的已訂約承擔約為人民幣156.5百萬元。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港聘用約3,622名全職僱員。僱員的薪酬根據個人表現、各僱員的貢獻以及市況每年予以調整。董事的酬金由董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）參照餘下集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。二零一八年的員工成本（包括管理層酬金）為人民幣347.3百萬元。

重大收購及出售

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司、聯屬公司或合資公司的重大收購或出售。

出售集團未經審核財務資料

下文載列大連外商獨資企業1、大連外商獨資企業2、武漢公司、成都公司、天津公司、青島公司及鄭州項目公司(統稱「出售集團」)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日的未經審核合併財務狀況表，以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月(「相關期間」)的有關未經審核合併損益及全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表及說明附註(統稱為「未經審核合併財務資料」)。未經審核合併財務資料已按下文附註2.1所載的基準並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「主板上市規則」)第十四章第68(2)(a)(i)段編製。

本公司核數師安永會計師事務所已根據國際審閱委聘準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料審閱本通函第II-2至II-11頁所載未經審核合併財務資料。

由於審閱的範圍遠較按照國際審計準則進行審計的範圍小，所以核數師不能保證其將注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表任何審計意見。

核數師根據其審閱並沒有注意到任何事項，令其相信出售集團於相關期間的未經審核合併財務資料在所有重大方面沒有按照未經審核合併財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

出售集團的未經審核合併財務資料

未經審核合併損益及全面收益表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,176,134	1,163,049	437,322	112,564	794,128
銷售成本	<u>(441,657)</u>	<u>(405,589)</u>	<u>(347,685)</u>	<u>(141,065)</u>	<u>(351,037)</u>
毛利／(損)	734,477	757,460	89,637	(28,501)	443,091
其他收入及收益	59,456	229,453	263,186	64,584	88,015
銷售及市場推廣開支	(91,645)	(94,836)	(48,503)	(13,116)	(58,409)
行政費用	(167,506)	(203,284)	(135,031)	(62,906)	(85,766)
金融及合約資產的 減值虧損淨額	(35,112)	(15,783)	(10,682)	(5,835)	(1,547)
其他費用	(2,131)	(3,596)	(59,216)	(26,719)	(5,775)
財務成本	<u>(122,810)</u>	<u>(226,902)</u>	<u>(217,149)</u>	<u>(101,085)</u>	<u>(106,813)</u>
除稅前溢利／(虧損)	374,729	442,512	(117,758)	(173,578)	272,796
所得稅(支出)／抵免	<u>(107,281)</u>	<u>(103,117)</u>	<u>25,400</u>	<u>42,332</u>	<u>(114,017)</u>
年／期內收益／(虧損)	<u>267,448</u>	<u>339,395</u>	<u>(92,358)</u>	<u>(131,246)</u>	<u>158,779</u>
年／期內全面 溢利／(虧損)總額	<u>267,448</u>	<u>339,395</u>	<u>(92,358)</u>	<u>(131,246)</u>	<u>158,779</u>

未經審核合併財務狀況表

二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,616,627	1,934,855	1,908,237	1,885,539
投資物業	1,724,400	1,598,300	1,549,000	1,560,600
預付土地租賃付款	696,984	–	–	–
使用權資產	–	717,424	708,599	705,543
無形資產	849	823	684	614
透過損益按公允價值列賬 的金融資產	30,000	18,960	18,960	15,592
遞延稅項資產	–	–	10,017	8,139
長期預付款項、應收款項及按金	124,924	112,752	32,992	26,573
發展中物業	147,275	153,051	153,051	153,051
非流動資產總值	<u>4,341,059</u>	<u>4,536,165</u>	<u>4,381,540</u>	<u>4,355,651</u>
流動資產				
持作出售的已落成物業	141,155	40,053	19,943	81,176
發展中物業	186,099	234,438	316,427	90,953
存貨	12,137	13,879	11,798	10,549
貿易應收款項	70,407	74,321	70,191	109,554
合約資產	5,166	1,357	–	–
預付款項、其他應收款項及其他資產	4,860,350	5,340,590	5,658,208	5,620,551
可收回稅項	–	37,190	55,732	19,869
透過損益按公允價值列賬 的金融資產	200	200	200	200
已抵押存款	18,165	4,418	7,474	9,382
現金及現金等值物	83,833	91,292	105,974	64,828
流動資產總值	<u>5,377,512</u>	<u>5,837,738</u>	<u>6,245,947</u>	<u>6,007,062</u>

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
流動負債				
貿易應付款項	392,906	264,732	260,754	356,742
其他應付款項及應計費用	3,071,820	3,372,146	3,711,319	3,494,191
來自客戶墊款	3,717	1,389	2,048	1,172
計息銀行及其他借款	291,594	356,376	426,132	497,700
政府補貼	14,131	63,305	79,585	14,718
遞延收入	2,746	89	67	61
應付稅項	151,319	194,313	183,726	245,324
流動負債總額	<u>3,928,233</u>	<u>4,252,350</u>	<u>4,663,631</u>	<u>4,609,908</u>
流動資產淨值	<u>1,449,279</u>	<u>1,585,388</u>	<u>1,582,316</u>	<u>1,397,154</u>
總資產減流動負債	<u>5,790,338</u>	<u>6,121,553</u>	<u>5,963,856</u>	<u>5,752,805</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借款	2,558,159	2,120,350	2,100,913	2,002,747
長期應付款項	–	110,488	103,987	–
政府補貼	433,159	424,146	409,321	451,139
遞延收入	–	841	775	743
遞延稅項負債	95,684	120,067	95,557	90,095
非流動負債總額	<u>3,087,002</u>	<u>2,775,892</u>	<u>2,710,553</u>	<u>2,544,724</u>
資產淨值	<u>2,703,336</u>	<u>3,345,661</u>	<u>3,253,303</u>	<u>3,208,081</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
繳足股本	949,868	1,252,798	1,252,798	1,252,798
儲備	1,753,468	2,092,863	2,000,505	1,955,283
總權益	<u>2,703,336</u>	<u>3,345,661</u>	<u>3,253,303</u>	<u>3,208,081</u>

未經審核合併權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月

	繳足股本 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	法定儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留溢利 人民幣千元 (未經審核)	總權益 人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	939,868	88,674	150,228	1,247,118	2,425,888
年內溢利	—	—	—	267,448	267,448
年內全面溢利總額	—	—	—	267,448	267,448
注資	10,000	—	—	—	10,000
轉撥自保留溢利	—	—	22,304	(22,304)	—
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	949,868	88,674*	172,532*	1,492,262*	2,703,336
年內溢利	—	—	—	339,395	339,395
年內全面溢利總額	—	—	—	339,395	339,395
注資	302,930	—	—	—	302,930
轉撥自保留溢利	—	—	31,022	(31,022)	—
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,252,798	88,674*	203,554*	1,800,635*	3,345,661
年內虧損	—	—	—	(92,358)	(92,358)
年內全面虧損總額	—	—	—	(92,358)	(92,358)
轉撥自保留溢利	—	—	1,715	(1,715)	—
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<u>1,252,798</u>	<u>88,674*</u>	<u>205,269*</u>	<u>1,706,562*</u>	<u>3,253,303</u>

* 此等儲備賬分別包括於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的合併儲備人民幣1,753,468,000元、人民幣2,092,863,000元及人民幣2,000,505,000元。

	繳足股本 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	法定儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留溢利 人民幣千元 (未經審核)	總權益 人民幣千元 (未經審核)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	1,252,798	88,674	205,269	1,706,562	3,253,303
期內溢利	—	—	—	158,779	158,779
期內全面溢利總額	—	—	—	158,779	158,779
已付股息	—	—	—	(204,001)	(204,001)
轉撥自保留溢利	—	—	13,160	(13,160)	—
於二零二一年六月三十日	1,252,798	88,674*	218,429*	1,648,180*	3,208,081
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,252,798	88,674	203,554	1,800,635	3,345,661
期內虧損	—	—	—	(131,246)	(131,246)
期內全面虧損總額	—	—	—	(131,246)	(131,246)
於二零二零年六月三十日	<u>1,252,798</u>	<u>88,674*</u>	<u>203,554*</u>	<u>1,669,389*</u>	<u>3,214,415</u>

* 此等儲備賬分別包括於二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日的合併儲備人民幣1,961,617,000元及人民幣1,955,283,000元。

未經審核合併現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	374,729	442,512	(117,758)	(173,578)	272,796
就以下各項作出調整：					
財務成本	122,810	226,902	217,149	101,085	106,813
利息收入	(668)	(588)	(520)	(137)	(171)
股息收入	—	(13,735)	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目 的虧損／(收益)	476	1,579	4,641	(23)	2,939
已確認政府補貼	(15,439)	(67,075)	(186,898)	(29,378)	(43,711)
物業、廠房及設備折舊	89,645	100,145	103,925	52,577	43,129
無形資產攤銷	150	142	139	70	70
預付土地租賃付款攤銷	19,748	—	—	—	—
使用權資產折舊	—	20,641	8,934	5,257	5,056
投資物業公允價值變動	(3,840)	(60,457)	46,191	18,491	(13,371)
從持作出售的已落成物業重 新分類為物業、廠房及設 備的重估虧損	—	—	7,415	—	—
金融負債發生不導致終止確 認的變更的收益	—	(6,707)	—	—	—
從發展中物業重新分類為投 資物業的重估收益	—	—	—	—	(3,316)
透過損益按公允價值列賬的 金融資產的公允價值虧損	—	—	—	—	3,368
撥回撇減存貨至可變現淨值	—	(1,145)	—	—	—
貿易應收款項減值／(減值 撥回)淨額	31,658	12,342	1,895	(2,676)	2,457
計入預付款項、其他應收款 項及其他資產的金融資產 減值／(減值撥回)	3,338	3,441	8,787	8,511	(910)
	622,607	657,997	93,900	(19,801)	375,149

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
發展中物業增加	(168,021)	(56,423)	(81,989)	(23,777)	(22,100)
持作出售的已落成物業減少	40,146	-	-	-	175,892
存貨(增加)/減少	(2,350)	(597)	2,081	2,653	1,249
貿易應收款項(增加)/減少	(35,738)	(16,256)	2,235	(7,400)	(41,820)
合約資產減少	-	3,809	1,357	1,357	-
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少	(2,379,111)	(490,212)	(326,405)	12,659	38,567
受限制現金及銀行結餘(增加)/減少	(43)	(53,875)	(4,234)	(1,008)	17,451
來自客戶墊款(減少)/增加	(21,696)	(2,328)	659	(176)	(876)
貿易應付款項增加/(減少)	53,334	(12,023)	(4,445)	(8,334)	2,190
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	266,983	300,326	297,176	(65,800)	(445,159)
獲得政府補貼	5,398	107,236	188,353	30,513	20,662
遞延收入減少	(16,206)	(1,816)	(88)	(44)	(38)
經營活動(所用)/產生的現金	(1,634,697)	435,838	168,600	(79,158)	121,167
已收利息	668	588	520	137	171
已付稅項	(127,584)	(72,930)	(14,843)	(6,448)	(17,046)
經營活動(所用)/產生淨現金流量	(1,761,613)	363,496	154,277	(85,469)	104,292
來自投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(264,876)	(225,269)	(1,108)	38,164	(20,673)
投資物業增加	(8,430)	-	-	-	-
長期預付款項及按金(增加)/減少	(4,097)	97,104	6,875	7,583	6,258
預付土地付款增加	(23,799)	-	-	-	-
添置無形資產	-	(116)	-	-	-
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	1,596	1,468	1,311	1,966	416
出售透過損益按公允價值列賬的金融資產的所得款項	-	11,040	-	-	-
投資活動(所用)/產生淨現金流量	(299,606)	(115,773)	7,078	47,713	(13,999)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自融資活動的現金流量					
新增銀行及其他貸款	3,032,240	198,881	339,654	127,823	20,308
償還銀行及其他貸款	(891,838)	(571,908)	(289,335)	(39,891)	(46,906)
注資	10,000	302,930	-	-	-
已抵押存款(減少)/增加	(17,016)	13,747	(3,056)	393	(1,908)
已付利息	(122,810)	(237,789)	(198,170)	(51,656)	(85,482)
融資活動產生/(所用)淨現金流量	<u>2,010,576</u>	<u>(294,139)</u>	<u>(150,907)</u>	<u>36,669</u>	<u>(113,988)</u>
現金及現金等值物淨(減少)/增加					
年/期初的現金及現金等值物	134,433	83,790	37,374	37,374	47,822
年/期末的現金及現金等值物	<u>83,790</u>	<u>37,374</u>	<u>47,822</u>	<u>36,287</u>	<u>24,127</u>
現金及現金等值物結餘分析					
現金及銀行結餘	83,833	91,292	105,974	91,213	64,828
財務狀況表中所列的現金及現金等值物	83,833	91,292	105,974	91,213	64,828
受限制現金及銀行結餘	(43)	(53,918)	(58,152)	(54,926)	(40,701)
現金流量表中所列的現金及現金等值物	<u>83,790</u>	<u>37,374</u>	<u>47,822</u>	<u>36,287</u>	<u>24,127</u>

未經審核合併財務資料附註

二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日

1. 一般資料

武漢公司、成都公司、青島公司、天津公司及鄭州項目公司為於中國內地成立的有限公司，主要從事公園開發及運營。

大連外商獨資企業1為一家於二零二一年八月二十六日在中國內地成立的外商獨資企業。大連外商獨資企業2為一家於二零二一年十月八日在中國內地成立的外商獨資企業。

海昌海洋公園控股有限公司董事（「董事」）認為，四個主題公園公司的中間控股公司為大連海昌。鄭州項目公司的中間控股公司為鄭州海昌。大連外商獨資企業1及大連外商獨資企業2的中間控股公司為香港海昌。本公司（於開曼群島註冊成立並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）為出售集團的最終控股公司。

未經審核合併財務資料以人民幣（「人民幣」）列值。除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

2.1 編製基準

出售集團的未經審核合併財務資料已根據主板上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅供納入本公司就其出售(a)四個主題公園公司的全部股權；(b)鄭州項目公司的66%股權；及(c)大連外商獨資企業1及大連外商獨資企業2的全部股權（統稱「出售事項」）所刊發的本通函。

出售事項完成後，出售集團將不再為本公司的附屬公司。

出售集團的詳情載列如下：

名稱	註冊及營業地點及日期	註冊資本
大連外商獨資企業1	中國／中國內地 2021年8月26日	人民幣5,000,000,000元
大連外商獨資企業2	中國／中國內地 2021年10月8日	人民幣500,000,000元
武漢公司	中國／中國內地 2004年10月26日	人民幣460,000,000元
成都公司	中國／中國內地 2003年12月18日	人民幣130,305,000元
青島公司	中國／中國內地 2002年9月26日	人民幣346,148,000元
天津公司	中國／中國內地 2007年9月24日	人民幣203,414,800元
鄭州項目公司	中國／中國內地 2017年6月20日	人民幣669,930,000元

出售事項產生的稅項將由餘下集團承擔。

就本報告而言，於相關期間未經審核合併財務資料已按出售集團的合併基準編製，猶如大連外商獨資企業1及大連外商獨資企業2於各相關期間開始時已經成立。

所有集團內公司間交易及結餘於合併賬目時全數對銷。

未經審核合併財務資料乃根據本集團於編製本集團於相關期間的綜合財務報表時所採用的相同會計政策編製。本集團的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，包括國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）批准的所有準則及詮釋。未經審核合併財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公允價值計量的投資物業及透過損益按公允價值列賬的金融資產除外。

未經審核合併財務資料並無載列充足資料以構成完整財務報表（定義見國際會計準則第1號*財務報表的呈報*）或中期財務報告（定義見國際會計準則第34號*中期財務報告*）及應與本集團於相關期間已刊發的相關年度報告或中期報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料緒言

下文說明本集團(不包括出售事項完成後的出售集團)(「餘下集團」)於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱「未經審核備考財務資料」)。編製該等資料旨在說明(i)假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成,出售事項對未經審核備考綜合財務狀況表的影響;及(ii)假設出售事項已於二零二零年一月一日完成,出售事項對截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的影響。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29段,基於彼等的判斷、估計及假設編製,僅供說明,且由於其假設性質,故其未必真實反映倘出售事項於二零二一年六月三十日或二零二零年一月一日(倘適用)或任何未來日期完成,餘下集團的財務狀況、財務表現及現金流量。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃經作出下文所載直接歸因於出售事項及有事實支持的若干備考調整後,根據本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)編製。

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃經作出下文所載有事實支持及直接歸因於出售事項的有關出售事項的若干備考調整後,根據本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告)編製。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團的財務資料、本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告、本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告、本通函附錄二所載出售集團的財務資料、本公司日期為二零二一年十月十八日的公告及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及餘下集團旗下公司各自的財務報表日期後的任何買賣或其他交易產生的財務影響。

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本集團於						餘下集團於 二零二一年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
	二零二一年 六月三十日						
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	備考調整		人民幣千元 (附註6)	
			人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產							
物業、廠房及設備	6,986,606	(1,885,539)	-	-	-	-	5,101,067
投資物業	2,501,600	(1,560,600)	-	-	-	-	941,000
使用權資產	1,683,680	(705,543)	-	-	-	-	978,137
無形資產	12,900	(614)	-	-	-	-	12,286
於一間聯營公司的投資	80,693	-	76,018	-	-	-	156,711
透過損益按公允價值列賬的金融資產	159,363	(15,592)	-	-	-	15,592	159,363
遞延稅項資產	34,964	(8,139)	-	-	-	-	26,825
長期預付款項、應收款項及按金	506,879	(26,573)	-	-	-	-	480,306
發展中物業	465,470	(153,051)	-	-	-	-	312,419
非流動資產總值	12,432,155	(4,355,651)	76,018	-	-	15,592	8,168,114
流動資產							
持作出售的已落成物業	144,021	(81,176)	-	-	-	-	62,845
發展中物業	99,698	(90,953)	-	-	-	-	8,745
存貨	40,767	(10,549)	-	-	-	-	30,218
貿易應收款項	156,242	(109,554)	-	-	-	-	46,688
預付款項、其他應收款項及其他資產	727,331	(5,620,551)	-	8,452,393	-	-	3,559,173
可收回稅項	19,869	(19,869)	-	-	-	-	-
透過損益按公允價值列賬的金融資產	200	(200)	-	-	-	-	-
已抵押存款	9,382	(9,382)	-	-	-	-	-
現金及現金等值物	1,746,263	(64,828)	-	-	3,345,762	-	5,027,197
流動資產總值	2,943,773	(6,007,062)	-	8,452,393	3,345,762	-	8,734,866

	本集團於						餘下集團於
	二零二一年						二零二一年
	六月三十日						六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考調整 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	的未經審核 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
流動負債							
貿易應付款項	1,326,600	(356,742)	-	-	-	-	969,858
其他應付款項及應計費用	983,860	(3,494,191)	-	8,452,393	(1,585,254)	19,170	4,375,978
來自客戶墊款	20,085	(1,172)	-	-	-	-	18,913
計息銀行及其他借款	2,381,876	(497,700)	-	-	-	-	1,884,176
租賃負債	13,806	-	-	-	-	-	13,806
政府補貼	29,904	(14,718)	-	-	-	-	15,186
遞延收入	61	(61)	-	-	-	-	-
應付稅項	269,265	(245,324)	-	-	526,058	-	549,999
流動負債總額	<u>5,025,457</u>	<u>(4,609,908)</u>	<u>-</u>	<u>8,452,393</u>	<u>(1,059,196)</u>	<u>19,170</u>	<u>7,827,916</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>(2,081,684)</u>	<u>(1,397,154)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,404,958</u>	<u>(19,170)</u>	<u>906,950</u>
總資產減流動負債	<u>10,350,471</u>	<u>(5,752,805)</u>	<u>76,018</u>	<u>-</u>	<u>4,404,958</u>	<u>(3,578)</u>	<u>9,075,064</u>
非流動負債							
計息銀行及其他借款	6,443,838	(2,002,747)	-	-	-	-	4,441,091
租賃負債	34,286	-	-	-	-	-	34,286
政府補貼	872,307	(451,139)	-	-	-	-	421,168
遞延收入	744	(743)	-	-	-	-	1
遞延稅項負債	280,001	(90,095)	-	-	-	-	189,906
非流動負債總額	<u>7,631,176</u>	<u>(2,544,724)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,086,452</u>
資產淨值	<u>2,719,295</u>	<u>(3,208,081)</u>	<u>76,018</u>	<u>-</u>	<u>4,404,958</u>	<u>(3,578)</u>	<u>3,988,612</u>
權益							
母公司擁有人應佔權益							
股本	2,451	-	-	-	-	-	2,451
儲備	2,643,802	(3,208,081)	76,018	-	4,404,958	(3,578)	3,913,119
	2,646,253	(3,208,081)	76,018	-	4,404,958	(3,578)	3,915,570
非控股權益	73,042	-	-	-	-	-	73,042
總權益	<u>2,719,295</u>	<u>(3,208,081)</u>	<u>76,018</u>	<u>-</u>	<u>4,404,958</u>	<u>(3,578)</u>	<u>3,988,612</u>

餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度					餘下集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度的未經 審核備考綜合 損益表
	人民幣千元		備考調整		人民幣千元	
	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註6)	
收入	1,168,222	(437,322)	54,872	-	-	785,772
銷售成本	(1,297,477)	347,685	-	-	-	(949,792)
毛損	(129,255)	(89,637)	54,872	-	-	(164,020)
其他收入及收益	251,700	(236,186)	88,375	-	-	76,889
銷售及市場推廣開支	(168,957)	48,503	(3,847)	-	-	(124,301)
行政費用	(676,160)	135,031	(51,025)	-	-	(592,154)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(23,769)	10,682	-	-	-	(13,087)
其他費用	(173,720)	59,216	-	-	(210)	(114,714)
財務成本	(598,725)	217,149	(88,375)	-	-	(469,951)
分佔一間聯營公司溢利	1,361	-	-	-	-	1,361
出售附屬公司收益	-	-	-	1,608,537	-	1,608,537
除稅前(虧損)/溢利	(1,517,525)	117,758	-	1,608,537	(210)	208,560
所得稅抵免/(支出)	39,071	(25,400)	-	(501,284)	-	(487,613)
年內(虧損)/溢利	<u>(1,478,454)</u>	<u>92,358</u>	<u>-</u>	<u>1,107,253</u>	<u>(210)</u>	<u>(279,053)</u>
歸屬於						
母公司擁有人	(1,451,637)	92,358	-	1,107,253	(210)	(252,236)
非控股權益	<u>(26,817)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,817)</u>
	<u>(1,478,454)</u>	<u>92,358</u>	<u>-</u>	<u>1,107,253</u>	<u>(210)</u>	<u>(279,053)</u>

	餘下集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合其他 全面收益表				
本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	備考調整				人民幣千元
人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註10)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
其他全面(虧損)/收益					
於期後期間可重新分類至損益賬的					
其他全面收益：					
換算海外業務的匯兌差額	197,811	-	-	-	197,811
於期後期間可重新分類至損益賬的					
其他全面收益淨額					
197,811	-	-	-	-	197,811
於期後期間將不會重新分類至					
損益賬的其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	(197,713)	-	-	-	(197,713)
於期後期間將不會重新分類至					
損益賬的其他全面虧損淨額					
(197,713)	-	-	-	-	(197,713)
年內其他全面收益(扣除稅項)					
98	-	-	-	-	98
年內全面(虧損)/收益總額					
(1,478,356)	92,358	-	1,107,253	(210)	(278,955)
歸屬於：					
母公司擁有人	(1,451,539)	92,358	-	1,107,253	(252,138)
非控股權益	(26,817)	-	-	-	(26,817)
(1,478,356)	92,358	-	1,107,253	(210)	(278,955)

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度					餘下集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合現金流量表	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		
	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註6)	(附註6)	
來自經營活動的現金流量							
除稅前(虧損)/溢利	(1,517,525)	117,758	-	1,608,537	(210)	208,560	
就以下各項作出調整：							
物業、廠房及設備項目折舊	448,602	(103,922)	-	-	-	344,680	
物業、廠房及設備減值	231,103	-	-	-	-	231,103	
無形資產攤銷	4,135	(139)	-	-	-	3,996	
使用權資產折舊	46,811	(8,934)	-	-	-	37,877	
存貨撥備	53	-	-	-	-	53	
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	4,641	(4,641)	-	-	-	-	
因轉撥自持作出售的 已落成物業至物業、廠房及 設備而產生的重估虧損	7,415	(7,415)	-	-	-	-	
出租人提供新型冠狀病毒相關的 租金寬減	(2,542)	-	-	-	-	(2,542)	
投資物業公允價值變動	153,949	(46,191)	-	-	-	107,758	
已確認政府補貼	(221,955)	186,898	-	-	-	(35,057)	
終止確認租賃的虧損	2,049	-	-	-	-	2,049	
金融負債發生不導致終止確認的 變更的收益	(566)	-	-	-	-	(566)	
貿易應收款項減值	25,394	(1,895)	-	-	-	23,499	
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產減值撥回	(1,925)	(8,787)	-	-	-	(10,712)	
合約資產減值淨額	516	-	-	-	-	516	
應收關聯公司款項減值撥回	(216)	-	-	-	-	(216)	
財務成本	598,725	(217,149)	-	-	-	381,576	

	本集團截至					餘下集團截至	
	二零二零年					二零二零年	
	十二月三十一日					十二月三十一日	
	止年度				止年度的		
	備考調整				未經審核備考		
	綜合現金流量表				綜合現金流量表		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註6)		
匯兌損失	238	-	-	-	-	238	
分佔一間聯營公司溢利	(1,361)	-	-	-	-	(1,361)	
利息收入	(10,218)	520	-	-	-	(9,698)	
公允價值虧損淨額：							
透過損益按公允價值							
列賬的金融資產	-	-	-	-	210	210	
出售附屬公司收益	-	-	-	(1,608,537)	-	(1,608,537)	
	(232,677)	(93,897)	-	-	-	(326,574)	
發展中物業(增加)/減少	(81,989)	81,989	-	-	-	-	
合約資產減少/(增加)	2,343	(1,357)	-	-	-	986	
存貨減少/(增加)	10,024	(2,081)	-	-	-	7,943	
貿易應收款項減少/(增加)	20,264	(2,235)	-	-	-	18,029	
預付款項及其他應收款項							
(增加)/減少	(129,790)	326,405	-	-	-	196,615	
應收關聯公司款項增加	(5,259)	-	-	-	-	(5,259)	
受限制現金及銀行結餘							
(增加)/減少	(8,700)	4,234	-	-	-	(4,466)	
應付關聯公司款項(減少)/增加	(6,913)	4	-	-	-	(6,909)	
來自客戶墊款增加/(減少)	13,563	(659)	-	-	-	12,904	
貿易應付款項增加	66,515	4,445	-	-	-	70,960	
其他應付款項及應計費用							
增加/(減少)	274,151	(297,180)	-	-	-	(23,029)	
政府補貼增加/(減少)	216,552	(188,353)	-	-	-	28,199	
遞延收入(減少)/增加	(567)	88	-	-	-	(479)	
經營活動產生/(所用)現金	137,517	(168,597)	-	-	-	(31,080)	
已收利息	1,376	(520)	-	-	-	856	
已付利息	(3,375)	-	-	-	-	(3,375)	
已付稅項	(17,949)	14,843	-	-	-	(3,106)	
經營活動產生/(所用)淨現金流量	117,569	(154,274)	-	-	-	(36,705)	

	本集團截至					餘下集團截至
	二零二零年					二零二零年
	十二月三十一日					十二月三十一日
	止年度		備考調整		未經審核備考 綜合現金流量表	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註6)	
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	(194,758)	1,105	-	-	-	(193,653)
長期預付款項及按金增加	(15,355)	(6,875)	-	-	-	(22,230)
透過損益按公允價值列賬的						
金融資產增加	(4,900)	-	-	-	-	(4,900)
購買無形資產	(1,651)	-	-	-	-	(1,651)
已收利息	8,842	-	-	-	-	8,842
出售物業、廠房及設備項目的						
所得款項	5,085	(1,311)	-	-	-	3,774
新增投資物業	(10,563)	-	-	-	-	(10,563)
其他應收款項增加	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)
出售附屬公司所得款項淨額	-	-	-	3,307,377	-	3,307,377
投資活動(所用)/產生淨現金流量	(413,300)	(7,081)	-	3,307,377	-	2,886,996
來自融資活動的現金流量						
新增銀行及其他貸款	1,926,782	(339,654)	-	-	-	1,587,128
償還銀行及其他貸款	(1,237,970)	289,335	-	-	-	(948,635)
租賃付款的本金部分	(12,498)	-	-	-	-	(12,498)
已抵押存款增加	(34,579)	3,056	-	-	-	(31,523)
已付利息	(430,922)	198,170	-	-	-	(232,752)
融資活動產生淨現金流量	210,813	150,907	-	-	-	361,720

	本集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合現金流量表	
	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註10)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
現金及現金等值物淨(減少)/增加	(84,918)	(10,448)	-	3,307,377	-	3,212,011
年初的現金及現金等值物	2,430,550	(37,374)	-	-	-	2,393,176
匯率變動影響淨額	(140)	-	-	-	-	(140)
年末的現金及現金等值物	<u>2,345,492</u>	<u>(47,822)</u>	<u>-</u>	<u>3,307,377</u>	<u>-</u>	<u>5,605,047</u>
現金及現金等值物結餘分析						
現金及銀行結餘	<u>2,408,110</u>	<u>(105,974)</u>	<u>-</u>	<u>3,307,377</u>	<u>-</u>	<u>5,609,513</u>
財務狀況表中所列的現金及						
現金等值物	2,408,110	(105,974)	-	3,307,377	-	5,609,513
受限制現金及銀行結餘	<u>(62,618)</u>	<u>58,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,466)</u>
現金流量表中所列的現金及						
現金等值物	<u>2,345,492</u>	<u>(47,822)</u>	<u>-</u>	<u>3,307,377</u>	<u>-</u>	<u>5,605,047</u>

未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該調整指本通函附錄二所載出售集團於二零二一年六月三十日之資產及負債，猶如出售事項已於二零二一年六月三十日完成。
- (3) 該調整指不再作為餘下集團一間附屬公司合併入賬而作為於一間聯營公司的權益入賬後確認於鄭州項目公司的34%股權的公允價值。本集團已採納資產法並參考附錄四所載就鄭州項目公司的非流動資產(包括人民幣572百萬元及人民幣298百萬元)之公允價值的估值，進一步得出鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的資產淨值公允價值為人民幣224百萬元。詳情請參閱附註(5)(ii)。
- (4) 該調整指餘下集團與出售集團之間集團內結餘。相關結餘已於本集團綜合財務報表中對銷，並在此重列以反映對為編製未經審核備考財務資料而出售集團取消合併入賬的影響。

(5) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零二一年六月三十日發生，詳情如下：

	附註	人民幣千元
現金代價總額	(i)	6,530,000
確認於一間聯營公司的權益	(ii)	76,018
減：出售集團於二零二一年六月三十日的資產淨值	(iii)	3,208,081
減：融資性貸款及負債淨額的協定調整	(iv)	2,422,460
減：類債務負債的協定調整	(v)	190,848
減：淨營運資本的協定調整	(vi)	38,022
加：現金金額的協定調整	(vii)	54,828
減：估計交易成本	(viii)	14,746
加：應付款項及應計費用豁免的協定調整	(ix)	1,600,000
減：資產淨值及政府補貼的協定調整	(x)	284,469
減：應付關聯方款項的協定調整	(xi)	303,267
		<hr/>
除稅前出售事項之估計收益		1,798,953
減：按適用稅率計算有關出售事項估計收益的估計稅項	(xii)	526,058
		<hr/>
除稅後出售事項之估計收益		<u>1,272,895</u>

- (i) 該金額指出售事項的現金代價人民幣6,530百萬元。
- (ii) 該金額指鄭州項目公司34%股權的公允價值。本集團已採納資產法並參考附錄四所載就鄭州項目的非流動資產(包括人民幣572百萬元及人民幣298百萬元)之公允價值的估值，經加上鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的流動資產並扣除其流動負債及非流動負債，進一步得出其資產淨值公允價值為人民幣224百萬元，鄭州項目公司的流動資產、流動負債及非流動負債乃列入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (iii) 資產淨值金額乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團於二零二一年六月三十日的未經審核合併財務狀況表。
- (iv) 該金額指大連調整實體於二零二一年六月三十日的融資性貸款，與通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(c)所述基準數字人民幣22.1億元相比差額人民幣2.1億元及鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的負債淨額餘額人民幣143.1百萬元與通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(2)所述基準數字人民幣143百萬元相比的差額之66%。大連調整實體的融資性貸款包括四個主題公園公司的計息銀行及其他借款以及應付利息(計入其他應付款項及應計費用)，而該等貸款乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列；鄭州項目公司的負債淨額包括鄭州項目公司的非流動計息銀行及其他借款以及應付利息(計入其他應付款項及應計費用)，而該等負債淨額乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列；
- (v) 該金額指大連調整實體於二零二一年六月三十日的類債務負債，與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(d)所述基準數字人民幣145百萬元相比差額人民幣46百萬元。大連調整實體的類債務負債包括四個主題公園公司的應付所得稅的若干金額及其逾期附加費付款、應付土地增值稅、應付建築成本(計入貿易應付款項)以及應付社會保險及住房公積金(計入其他應付款項及應計費用)，而該等負債乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。

- (vi) 該金額指大連調整實體於二零二一年六月三十日的淨營運資本負人民幣112百萬元與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(a)所述基準數字負人民幣5百萬元相比的差額及鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的淨營運資本人民幣104百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(1)所述基準數字零相比的差額之66%。大連調整實體的淨營運資本包括經營相關流動資產與經營相關流動負債之間的差額(不包括於大連交割前基準日的現金、應付其他第三方的債務、類債務負債及應收本公司、其聯屬公司及其任何關聯方的款項)，而該等淨營運資本乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (vii) 該金額指大連調整實體於二零二一年六月三十日的現金金額人民幣64.8百萬元與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(b)所述基準數字人民幣10百萬元相比的差額。
- (viii) 該金額指本集團就出售事項應付的估計交易成本。
- (ix) 該金額指本集團預計於交割日期獲豁免的餘下集團應付出售集團的款項(計入附錄二所披露的其他應付款項及應計費用)，乃經董事最大努力估計，而基準數字為零。
- (x) 該金額指鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的資產淨值及列為遞延收入的政府補貼人民幣239百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(4)所述基準數字人民幣670百萬元相比的差額之66%。鄭州項目公司的資產淨值及列為遞延收入的其政府補貼乃列入附錄二所載出售集團的資產淨值及政府補貼的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (xi) 該金額指鄭州項目公司於二零二一年六月三十日的應付關聯方款項人民幣459百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(3)所述基準數字零相比的差額之66%。鄭州項目公司應付關聯方款項乃計入附錄二所載出售集團的其他應付款項及應計費用的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (xii) 估計稅項開支乃根據中國企業所得稅法按適用稅率計算。
- (6) 成都公司將以人民幣19百萬元代價向餘下集團出售其於成都忠捷置業有限公司的9%股權。就本未經審核備考財務資料而言，該股權分別按截至二零二一年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的公允價值列示，猶如該交易已於該等日期完成。
- (7) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發年度報告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- (8) 該調整指出售集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益，摘錄自本通函附錄二所載出售集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核合併損益及其他全面收益表(假設出售事項已於二零二零年一月一日進行)。
- (9) 該調整指該等交易已於本集團綜合財務報表中對銷的來自出售集團的餘下集團收入／收益及出售集團所支出的開支，並在此重列以反映對為編製未經審核備考財務資料而出售集團取消合併入賬的影響。

(10) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零二零年一月一日發生，詳情如下：

	附註	人民幣千元
現金代價總額	(i)	6,530,000
確認於一間聯營公司的權益	(ii)	61,567
減：出售集團於二零二零年一月一日的資產淨值	(iii)	3,345,661
減：融資性貸款及負債淨額的協定調整	(iv)	2,411,562
減：類債務負債的協定調整	(v)	197,007
減：淨營運資本的協定調整	(vi)	26,171
加：現金金額的協定調整	(vii)	81,292
減：估計交易成本	(viii)	14,746
加：應付款項及應計費用豁免的協定調整	(ix)	1,600,000
減：資產淨值及政府補貼的協定調整	(x)	317,153
減：應付關聯方款項的協定調整	(xi)	352,022
		<hr/>
除稅前出售事項之估計收益		1,608,537
減：按適用稅率計算有關出售事項估計收益的估計稅項	(xii)	501,284
		<hr/>
除稅後出售事項之估計收益		<u>1,107,253</u>

- (i) 該金額指出售事項的現金代價人民幣6,530百萬元。
- (ii) 該金額指鄭州項目公司34%股權的公允價值。本集團已採納資產法並參考附錄四所載就鄭州項目公司的非流動資產(包括人民幣572百萬元及人民幣298百萬元)之公允價值的估值，經加上鄭州項目公司於二零一九年十二月三十一日的流動資產並扣除其流動負債及非流動負債，進一步得出其資產淨值公允價值為人民幣181百萬元，鄭州項目公司的流動資產、流動負債及非流動負債乃列入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (iii) 資產淨值金額乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核合併財務狀況表。
- (iv) 該金額指大連調整實體於二零一九年十二月三十一日的融資性貸款，與通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(c)所述基準數字人民幣22.1億元相比差額人民幣2.9億元及鄭州項目公司於二零一九年十二月三十一日的負債淨額餘額人民幣6百萬元與通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(2)所述基準數字人民幣143百萬元相比的差額之66%。大連調整實體的融資性貸款包括四個主題公園公司的計息銀行及其他借款以及應付利息(計入其他應付款項及應計費用)，而該等貸款乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列；鄭州項目公司的負債淨額包括鄭州項目公司的非流動計息銀行及其他借款以及應付利息(計入其他應付款項及應計費用)，而該等負債淨額乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
- (v) 該金額指大連調整實體於二零一九年十二月三十一日的類債務負債，與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(d)所述基準數字人民幣145百萬元相比差額人民幣52百萬元。大連調整實體的類債務負債包括四個主題公園公司的應付所得稅的若干金額及其逾期附加費

付款、應付土地增值稅、應付建築成本(計入貿易應付款項)以及應付社會保險及住房公積金(計入其他應付款項及應計費用)，而該等負債乃計入附錄二所載出售集團的相關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。

- (vi) 該金額指大連調整實體於二零一九年十二月三十一日的淨營運資本負人民幣37百萬元與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(a)所述基準數字負人民幣5百萬元相比的差額及鄭州項目公司於二零一九年十二月三十一日的淨營運資本人民幣8百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(1)所述基準數字零相比的差額之66%。大連調整實體的淨營運資本包括經營相關流動資產與經營相關流動負債之間的差額(不包括於大連交割前基準日的現金、應付其他第三方的債務、類債務負債及應收本公司、其聯屬公司及其任何關聯方的款項)，而該等淨營運資本乃計入附錄二所載出售集團的有關賬目的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
 - (vii) 該金額指大連調整實體於二零一九年十二月三十一日的現金金額人民幣91.3百萬元與本通函「董事會函件」一節中大連調整項目(3)(b)所述基準數字人民幣10百萬元的差額。
 - (viii) 該金額指本集團就出售事項應付的估計交易成本。
 - (ix) 該金額指本集團預計於交割日期獲豁免的餘下集團應付出售集團的款項(計入附錄二所披露的其他應付款項及應計費用)，乃經董事最大努力估計，而基準數字為零。
 - (x) 該金額指鄭州項目公司於二零一九年十二月三十一日的資產淨值及列為遞延收入的政府補貼人民幣189百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(4)所述基準數字人民幣670百萬元相比的差額之66%。鄭州項目公司的資產淨值及列為遞延收入的其政府補貼乃列入附錄二所載出售集團的資產淨值及政府補貼的合併結餘，並無於本通函內單獨載列。
 - (xi) 該金額指鄭州項目公司於二零一九年十二月三十一日的應付關聯方款項人民幣533百萬元與本通函「董事會函件」一節中鄭州調整項目(3)所述基準數字零相比的差額之66%。鄭州項目公司應付關聯方款項乃計入附錄二所載出售集團的其他應付款項及應計費用的合併結餘，並無於本通函內單獨披露。
 - (xii) 估計稅項開支乃根據中國企業所得稅法按適用稅率計算。
- (11) 根據該協議的條款，大連外商獨資企業1將以人民幣11.5億元的代價收購四個主題公園公司的全部股權。於大連交割日期，買方為大連外商獨資企業1提供資本金人民幣11.5億元並促使大連外商獨資企業1付清應付大連海昌的款項。根據該協議的條款，大連外商獨資企業2將以人民幣4.5億元的代價向鄭州海昌收購鄭州項目公司的66%股權。於鄭州交割日期，買方為大連外商獨資企業2提供資本金人民幣4.5億元並促使大連外商獨資企業2付清應付鄭州海昌的款項。上述安排不會導致對餘下集團的未經審核備考財務資料的調整出現任何變動。

獨立申報會計師就編製餘下集團的未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告全文,以供載入本通函。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

Tel: +852 2846 9888

Fax: +852 2868 4432

www.ey.com

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

電話: +852 2846 9888

傳真: +852 2868 4432

www.ey.com

致海昌海洋公園控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作,以就海昌海洋公園控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製,並僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表、截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及 貴公司刊發的日期為二零二一年十一月二十二日的通函(「通函」)(內容有關建議出售武漢極地海洋世界投資有限公司、成都極地海洋實業有限公司、天津極地旅遊有限公司、青島極地海洋世界有限公司、海合(大連)文化旅遊開發管理有限公司及海博(大連)文化旅遊開發管理有限公司的100%股權及鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司(統稱「出售集團」)的66%股權)附錄三所載的相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,旨在說明出售事項對 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況(猶如出售事項已於二零二一年六月三十日發生)以及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量(猶如出售事項已於二零二零年一月一日發生)的影響。作為此程序的一部分, 貴公司董事已從 貴集團於二零二一年六月三十日(中期報告刊發之日)的財務狀況以及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日(年度報告刊發之日)止年度的財務表現及現金流量摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

董事對未經審核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段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守道德要求、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。吾等對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港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取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦不會對在編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於為說明該影響而選定的較早日期進行。因此，吾等概不對出售事項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適當準則妥善編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否就呈列出售事項直接造成的重大影響提供合理基準，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的出售事項，以及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等認為，吾等所得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

安永會計師事務所

香港

執業會計師

二零二一年十一月二十二日

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司於二零二一年八月三十一日之若干物業權益價值的意見所編製以供載入本通函的函件、估值概要及估值報告全文。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對海昌海洋公園控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於其中擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業（詳述於隨附的估值報告）進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零二一年八月三十一日（「估值日期」）的價值的意見。

估值基準

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版定義為『一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額』。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版。

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

我們對物業進行估值時，我們已依賴 貴集團及 貴公司的法律顧問君合律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值，我們亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料列載於各估值報告中的附註。

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

估值方法

在對第一類物業（即 貴集團在中國持作投資的已竣工物業）進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，並按適當的資本化率適當考慮每項物業的復歸收入潛力。涉及相同性質及租賃結構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金的可資比較數據較易於取得，故我們認為投資法（亦常用於投資物業的估值）為評估該等物業價值的最佳方法。使用投資法時，我們主要參考標的物業內之租賃情況以及類似用途之物業的其他相關可資比較租金資料，並根據（包括但不限於）位置、交通是否便利、樓齡、質量、尺寸、時間及其他相關因素而作出適當調整。

我們進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

在對第二類及第四類物業（即 貴集團在中國持作出售或業主自用的已竣工物業）進行估值時，我們採用市場比較法，並假設該等物業中的每一項是按現況出售，並經參考相關市場上可資比較的出售交易，惟須就標的物業及可資比較物業作出適當調整。鑒於該等物業多為分層住宅單位、工業單位、附屬商業裙房單位及停車位，一般都有可資比較的銷售交易和有關資料。因此，我們採用了市場比較法，這與市場慣例一致。

在對第三類物業（即 貴集團為在中國持作營運的已竣工物業）進行估值時，由於該等物業的特殊性以及附近缺乏相同特徵的物業的銷售交易，我們主要採用折舊重置成本（「**DRC**」）法。**DRC**法是基於對土地現行用途的市場價值估計，加上裝修現時之重置成本，減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出的撥備計算。對於土地部分，我們一般參考相關市場上的可資比較土地銷售案例，惟須進行適當的調整，包括但不限於位置、時間、大小等。**DRC**法受限於實體從整體資產的使用中獲得的服務潛力，並適當考慮到所動用總資產。在我們的估值當中，採用**DRC**法計算市場價值適用於作為單一權益的整個廠區或發展項目，且假設該等廠區或發展的項目不會拆散地交易。

就第五類物業（即 貴集團在中國持有的開發中物業）而言，該物業乃為 貴集團量身定做，具有獨特的建築規格，因此難以確定相關的銷售可比性。因此，我們採用市場比較法，假設該等物業在其現有狀況下出售，參考相關市場上的可資比較土地銷售交易，並計及合理發生的土地改善成本及建設成本。該類物業並無可識別的銷售或租賃市場以方便完成價值評估。因此，所使用的估值方法包括土地價值評估，惟須計及已發生成本。因此並無提供完工價值。然而，我們已計及並披露成本數據。

在對第六類物業（即 貴集團為在中國持作未來開發的物業）進行估值時，我們主要採用了市場比較法，通過參考相關市場上的可資比較土地銷售交易，並考慮了合理發生的土地改善成本（如有），及假設在其現狀出售該等物業。此方法最適合對土地物業進行估值。

中國的人防停車位在戰時可供公眾無償使用。而 貴集團並無就若干非人防停車位獲得不動產權證。由於 貴集團對物業並未擁有不受約束權利，我們並無對人防停車位賦予商業價值。

下文載列我們估值所用的主要假設：

市場銷售單價

- (i) 公寓：（按建築面積（「**建築面積**」）計算）每平方米人民幣8,400元
- (ii) 辦公室：（按建築面積計算）每平方米人民幣8,700元
- (iii) 商業物業（一層）：（按建築面積計算）每平方米人民幣13,000元至人民幣23,000元
- (iv) 停車位：每個車位人民幣60,800元至人民幣89,600元
- (v) 土地：每平方米人民幣1,500元至人民幣4,800元（樓面價）

市場月租單價

- (i) 商業物業（一層）：（按建築面積計算）每平方米人民幣64元至人民幣126元
- (ii) 公寓：（按建築面積計算）每平方米人民幣59元
- (iii) 停車位：每個車位人民幣232元至人民幣396元

資本化率

- (i) 公寓：3.75%
- (ii) 商業物業：4.5%至6.0%
- (iii) 停車位：3.0%至5.0%

市場動盪

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。難以確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。我們對等該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值產生之影響均不可考慮在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考我們的估值，必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期後未必會變動。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等於中國的物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們並無獲提供關於中國物業權益的業權文件副本。

我們對物業進行估值時，我們已依賴 貴集團及 貴公司法律顧問君合律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納 貴集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、開發或重建計劃、開發時間表、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。

業權核查

我們已獲提供有關該等於中國的物業的業權文件摘要，但我們並無就有關物業查冊。我們已向中國相關土地註冊處查冊。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們亦無法確定物業業權，因此，我們依賴 貴集團或 貴公司的法律顧問就 貴集團各項物業的權益所提供的意見。

實地勘察

我們已於二零二一年九月十四日至二零二一年九月十五日視察各物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設提交我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們估值的所有金額以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

敬請垂註我們隨附的估值概要及估值報告。

此致

海昌海洋公園控股有限公司
董事 台照

中國上海市
浦東新區
東育路255弄4號
前灘世貿中心一期
A棟31樓

為及代表
戴德梁行有限公司
董事
林淑敏
香港測量師學會會員
皇家特許測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
大中華區估值及顧問服務部
謹啟

二零二一年十一月二十二日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過25年經驗。林女士具備充足的勝任估值工作所需的現時全國市場知識、技巧及理解。

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益	
I-1. 成都海昌極地海洋公園投資部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	337,500,000
I-2. 青島海昌極地海洋世界投資部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路60號	189,200,000
I-3. 天津海昌極地海洋世界B區投資部分 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	302,900,000
I-4. 天津海昌極地海洋世界D區投資部分 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	12,400,000
I-5. 天津海昌極地海洋世界E區投資部分 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	375,100,000
I-6. 武漢海昌極地海洋公園一期投資部分 中國湖北省武漢市東西湖區金銀潭大道	304,700,000
	<hr/>
	第一類小計： 1,521,800,000

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第二類 – 貴集團在中國持作出售的物業權益	
II-1. 成都海昌極地海洋公園出售部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	8,000,000
II-2. 克拉公館 中國湖北省武漢市東西湖區金銀潭大道	385,000,000
	<hr/>
	第二類小計： 393,000,000

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第三類 – 貴集團在中國持作營運的物業權益	
III-1. 成都海昌極地海洋公園營運部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	371,000,000
III-2. 青島海昌極地海洋世界營運部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路	319,000,000
III-3. 天津海昌極地海洋世界C區營運部分 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	513,000,000
III-4. 武漢海昌極地海洋公園一期營運部分 中國湖北省武漢市東西湖區金銀潭大道	448,000,000
	<hr/>
	第三類小計： 1,651,000,000

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第四類 – 貴集團在中國持作業主自用的物業權益	
IV-1. 成都海昌極地海洋公園業主自用部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	68,000,000
IV-2. 青島海昌極地海洋世界業主自用部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路56-22號	9,000,000
IV-3. 天津海昌極地海洋世界業主自用部分 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	16,000,000
	<hr/>
第四類小計：	93,000,000

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第五類 – 貴集團在中國持有的開發中物業權益	
V-1. 鄭州海昌海洋公園一期 中國河南省鄭州市中牟縣平安大道南、文昌路東、青砂街西	572,000,000
	<hr/>
第五類小計：	572,000,000

估值概要

物業	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
第六類 – 貴集團在中國持作未來開發的物業權益	
VI-1. 天津海昌極地海洋世界A區 中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	237,000,000
VI-2. 武漢海昌極地海洋公園二期 中國湖北省武漢市東西湖區金銀潭大道	185,000,000
VI-3. 鄭州海昌海洋公園二期 中國河南省鄭州市中牟縣平安大道南、文昌路東、青砂街西	298,000,000
	<hr/>
	第六類小計： 720,000,000
	<hr/>
	總計： <u>4,950,800,000</u>

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-1. 成都海昌極地海洋公園投資部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	該物業包括多個商業單位及364個地下停車位，於二零一一年竣工。該物業的總建築面積為41,941.78平方米，詳情如下：	於估值日期，總建築面積為26,563.74平方米的部分該物業以多份租約租出，最遲將於二零三年八月屆滿，每月總租金約為人民幣1,266,000元（不含增值稅（「增值稅」）），而餘下部分為空置。	人民幣337,500,000元 （人民幣叁億叁仟柒佰伍拾萬圓） （貴集團應佔100%權益：人民幣337,500,000元）
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	30,295.46	
	地下	11,646.32	
	停車位	<u>(364個)</u>	
	總計	<u>41,941.78</u>	

該物業位於天府大道，交通網絡發達，有多條地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅物業。

該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年一月三十日編號為(2007)00046的國有土地使用權證，該物業（包括總地盤面積240,048.93平方米）已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據16份房屋所有權證，該物業（總建築面積80,147.99平方米）的房屋所有權已歸屬成都極地海洋實業有限公司。各份證書的詳情概述如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
0376227	天府大道南段2039號	商業	4,891.23
0376225	天府大道南段2039號	商業	11,908.96
0351117	天府大道南段2039-3號	商業	20,726.84
0376215	天府大道南段2039號7棟	商業	11,175.42
4389527	天府大道南段2039號9棟	商業	2,538.59
4389534	天府大道南段2039號16棟	商業	573.36
0006960	天府大道南段2039號18棟	辦公室	1,097.98
4389533	天府大道南段2039號19棟	辦公室	1,097.98
4389528	天府大道南段2039號22棟	辦公室	811.17
4385809	天府大道南段2039號23棟	辦公室	1,097.98
4385808	天府大道南段2039號24棟	辦公室	1,097.98
4389530	天府大道南段2039號26棟	辦公室	286.81
4385807	天府大道南段2039號28棟	辦公室	573.62
4389529	天府大道南段2039號30棟	辦公室	1,097.98
4389531	天府大道南段2039號32棟	辦公室	548.99
1266929	天府大道南段2039號35棟B1	停車位	20,623.10
總計			80,147.99

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 據 貴集團告知，該物業包括364個停車位。由於擁有人尚未悉數支付地下空間的土地出讓金，故我們並無賦予商業價值。供 貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業（停車位）的市值將為人民幣17,600,000元（人民幣壹仟柒佰陸拾萬圓）。
- (4) 根據編號為91510100755955139X的營業執照，成都極地海洋實業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣130,305,000元，有效經營期為二零零三年十二月十八日至長期。
- (5) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (6) Xiaoyu Niu擁有2年的北京及成都物業估值經驗，於二零二一年九月十五日檢查該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-2. 青島海昌極地海洋世界投資部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路60號	該物業包括多個商業單位，於二零零六年竣工。該物業的總建築面積為14,799.00平方米。 該物業位於著名的國家級旅遊度假區，交通網絡發達，有地鐵2號線可達。周邊開發項目主要包括住宅及旅遊物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零四五年十一月二十日屆滿，作旅遊及娛樂用途。	於估值日期，該物業以多份租約租出，最遲將於二零二九年十二月屆滿，目前每月總租金約為人民幣580,000元（不含增值稅）。	人民幣189,200,000元（人民幣壹億捌仟玖佰貳拾萬圓） （貴集團應佔100%權益：人民幣189,200,000元）

附註：

- (1) 根據於二零一零年十一月三十日頒發的編號為(2010)102759的不動產權證，該物業（包括總地盤面積117,675.6平方米）的土地使用權及該物業（總建築面積39,103.14平方米）的房屋所有權已歸屬青島極地海洋世界有限公司。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。
- (2) 根據編號為913702007403858907的營業執照，青島極地海洋世界有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,461,408,000元，有效經營期為二零零二年九月二十六日至二零四二年九月二十六日。
- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島極地海洋世界有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 青島極地海洋世界有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (4) Chaoxiang Jia擁有4年的青島物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-3. 天津海昌極地海洋世界B區投資部分 中國天津市濱海新區 河南東路與濱河南路 交叉口	該物業包括商業單位及129個地下停車位，於二零一三年竣工。該物業的總建築面積為24,928.56平方米，詳情如下：	於估值日期，總建築面積為1,645.28平方米的該物業以多份租約租出，最遲將於二零二六年六月屆滿，每月總租金約為人民幣73,000元（不含增值稅），而餘下部分為空置。	人民幣302,900,000元 （人民幣叁億零貳佰玖拾萬圓） （貴集團應佔100%權益：人民幣302,900,000元）
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	23,251.56	
	地下	1,677.00	
	停車位	(129個)	
	總計	24,928.56	

該物業位於天津市濱海新區響螺灣，基礎設施齊全。周邊開發項目主要包括住宅及辦公物業。

該物業已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月二十六日編號為107051100696的不動產權證，該物業（包括總地盤面積185,183.6平方米）已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。

據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據52份不動產權證，該物業部分(包括建築面積23,251.56平方米)的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
B	1480815000652	3-1	二零一五年一月二十一日	商業	394.60
B	1480815000653	3-2	二零一五年一月二十一日	商業	436.25
B	1480815000646	4-1	二零一五年一月二十一日	商業	456.73
B	1480815000647	4-2	二零一五年一月二十一日	商業	437.56
B	1480815000648	4-3	二零一五年一月二十一日	商業	434.71
B	1480815000649	4-4	二零一五年一月二十一日	商業	552.28
B	1480815000650	4-5	二零一五年一月二十一日	商業	432.58
B	1480815000639	5-1	二零一五年一月二十一日	商業	432.77
B	1480815000640	5-2	二零一五年一月二十一日	商業	568.62
B	1480815000641	5-3	二零一五年一月二十一日	商業	430.36
B	1480815000642	5-4	二零一五年一月二十一日	商業	434.02
B	1480815000643	5-5	二零一五年一月二十一日	商業	473.41
B	1480815000634	6-1	二零一五年一月二十一日	商業	427.75
B	1480815000635	6-2	二零一五年一月二十一日	商業	552.21
B	1480815000636	6-3	二零一五年一月二十一日	商業	434.66
B	1480815000637	6-4	二零一五年一月二十一日	商業	437.50
B	1480815000638	6-5	二零一五年一月二十一日	商業	457.50
B	1480815000627	7-1	二零一五年一月二十一日	商業	473.62
B	1480815000628	7-2	二零一五年一月二十一日	商業	434.21
B	1480815000629	7-3	二零一五年一月二十一日	商業	430.56
B	1480815000630	7-4	二零一五年一月二十一日	商業	568.84
B	1480815000631	7-5	二零一五年一月二十一日	商業	397.47
B	1480815000621	8-1	二零一五年一月二十一日	商業	355.00
B	1480815000622	8-2	二零一五年一月二十一日	商業	330.72
B	1480815000623	8-3	二零一五年一月二十一日	商業	434.68
B	1480815000624	8-4	二零一五年一月二十一日	商業	552.85
B	1480815000625	8-5	二零一五年一月二十一日	商業	435.22
B	1480815000615	9-1	二零一五年一月二十一日	商業	432.76
B	1480815000616	9-2	二零一五年一月二十一日	商業	568.99
B	1480815000617	9-3	二零一五年一月二十一日	商業	430.36
B	1480815000618	9-4	二零一五年一月二十一日	商業	434.02
B	1480815000619	9-5	二零一五年一月二十一日	商業	473.41
B	1480815000610	10-1	二零一五年一月二十一日	商業	425.66
B	1480815000611	10-2	二零一五年一月二十一日	商業	552.33
B	1480815000612	10-3	二零一五年一月二十一日	商業	434.75
B	1480815000613	10-4	二零一五年一月二十一日	商業	437.60
B	1480815000614	10-5	二零一五年一月二十一日	商業	457.63
B	1480815000602	11-1	二零一五年一月二十一日	商業	473.62
B	1480815000603	11-2	二零一五年一月二十一日	商業	434.21
B	1480815000604	11-3	二零一五年一月二十一日	商業	430.56
B	1480815000605	11-4	二零一五年一月二十一日	商業	568.84
B	1480815000606	11-5	二零一五年一月二十一日	商業	397.47
B	1480815000599	12-1	二零一五年一月二十一日	商業	440.13
B	1480815000600	12-2	二零一五年一月二十一日	商業	394.82
B	1480815000596	13-1	二零一五年一月二十一日	商業	420.32
B	1480815000597	13-2	二零一五年一月二十一日	商業	394.11
B	1480815000594	14-1	二零一五年一月二十一日	商業	394.11
B	1480815000595	14-2	二零一五年一月二十一日	商業	420.32
B	1480815000592	15-1	二零一五年一月二十一日	商業	420.32
B	1480815000593	15-2	二零一五年一月二十一日	商業	394.11
B	1480815000590	16-1	二零一五年一月二十一日	商業	394.11
B	1480815000591	16-2	二零一五年一月二十一日	商業	420.32
總計					23,251.56

- (3) 根據不動產權證，該物業部分（包括建築面積23,251.56平方米）的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	地點	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
B&D	(2016)1007175	-101、第2-16號、 第17-30號 地下停車位	二零一六年 十二月十六日	地下停車位	17,088.28
總計					<u>17,088.28</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (4) 據 貴集團告知，該物業包括129個停車位。由於擁有人尚未悉數支付地下空間的土地出讓金，故我們並無賦予商業價值。供 貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業（停車位）的市值將為人民幣9,300,000元（人民幣玖佰叁拾萬圓）。
- (5) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。
- (6) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (7) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-4. 天津海昌極地海洋世界D區投資部分	該物業包括商業單位，於二零一三年竣工。該物業的總建築面積為814.43平方米。	於估值日期，該物業空置。	人民幣12,400,000元 (人民幣壹仟貳佰肆拾萬圓)
中國天津市濱海新區河南東路與濱河南路交叉口	該物業位於天津市濱海新區響螺灣，基礎設施齊全。周邊開發項目主要包括住宅及辦公物業。		(貴集團應佔 100%權益：人民幣 12,400,000元)
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月二十六日編號為107051100696的不動產權證，該物業(包括總地盤面積185,183.6平方米)已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據2份不動產權證，該物業部分(包括建築面積814.43平方米)的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
D	1480815000527	Retail 29-1	二零一五年 一月二十一日	商業	394.11
D	1480815000528	Retail 29-2	二零一五年 一月二十一日	商業	420.32
總計					814.43

- (3) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。

- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-5. 天津海昌極地海洋世界E區投資部分 中國天津市濱海新區 河南東路與濱河南路 交叉口	該物業包括商業及公寓單位，於二零一四年至二零一五年期間竣工。該物業的總建築面積為29,571.41平方米，詳情如下： 用途 商業 公寓 總計	於估值日期，該物業的商業部分空置，E區公寓部分的租期為10年，於二零二六年六月屆滿，每月總租金約為人民幣1,573,000元（不含增值稅）。 建築面積 (平方米) 621.65 28,949.76 29,571.41	人民幣375,100,000元 (人民幣叁億柒仟伍佰壹拾萬圓) (貴集團應佔100%權益：人民幣375,100,000元)
	該物業位於天津市濱海新區響螺灣，基礎設施齊全。周邊開發項目主要包括住宅及辦公物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月二十六日編號為107051100696的不動產權證，該物業(包括總地盤面積185,183.6平方米)已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。
據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。
- (2) 根據2份不動產權證，該物業部分(包括建築面積621.65平方米)的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	地點	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	1480815003908	E-32-7	二零一五年 七月二日	商業	303.68
E	1480815003914	E-32-13	二零一五年 七月二日	商業	317.97
總計					621.65

- (3) 根據493份不動產權證，該物業部分(包括建築面積28,949.76平方米)的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各份證書的詳情概述如下：

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001700	33-8-301	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001701	33-8-302	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001702	33-8-303	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001703	33-8-304	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001704	33-8-305	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001705	33-8-306	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001706	33-8-307	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001707	33-8-308	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001708	33-8-309	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001709	33-8-310	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001710	33-8-311	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001711	33-8-312	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001712	33-8-313	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001713	33-8-314	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001714	33-8-315	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001715	33-8-316	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001716	33-8-317	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001717	33-8-318	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001718	33-8-319	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001748	33-8-320	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001749	33-8-321	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001750	33-8-322	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001751	33-8-323	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001752	33-8-324	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001753	33-8-401	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001754	33-8-402	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001755	33-8-403	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001756	33-8-404	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001757	33-8-405	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001758	33-8-406	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001759	33-8-407	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001760	33-8-408	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001361	33-8-409	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001362	33-8-410	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001363	33-8-411	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001387	33-8-412	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001388	33-8-413	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001389	33-8-414	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001390	33-8-415	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001391	33-8-416	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001392	33-8-417	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001393	33-8-418	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001394	33-8-419	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001395	33-8-420	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001396	33-8-421	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001397	33-8-422	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001398	33-8-423	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001405	33-8-424	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001406	33-8-501	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001407	33-8-502	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001408	33-8-503	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001409	33-8-504	二零一八年三月七日	公寓	78.54

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001410	33-8-505	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001411	33-8-506	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001412	33-8-507	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001413	33-8-508	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001414	33-8-509	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001415	33-8-510	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001416	33-8-511	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001417	33-8-512	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001418	33-8-513	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001419	33-8-514	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001420	33-8-515	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001421	33-8-516	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001422	33-8-517	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001431	33-8-518	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001432	33-8-519	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001450	33-8-520	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001451	33-8-521	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001452	33-8-522	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001453	33-8-523	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001454	33-8-524	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001455	33-8-601	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001456	33-8-602	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001457	33-8-603	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001458	33-8-604	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001459	33-8-605	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001460	33-8-606	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001461	33-8-607	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001462	33-8-608	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001463	33-8-609	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001464	33-8-610	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001465	33-8-611	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001466	33-8-612	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001467	33-8-613	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001468	33-8-614	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001469	33-8-615	二零一八年三月七日	公寓	72.87
E	20181001470	33-8-616	二零一八年三月七日	公寓	78.54
E	20181001471	33-8-617	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001472	33-8-618	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001473	33-8-619	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001474	33-8-620	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001475	33-8-621	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001476	33-8-622	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001477	33-8-623	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001478	33-8-624	二零一八年三月七日	公寓	59.19
E	20181001479	33-8-701	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001480	33-8-702	二零一八年三月七日	公寓	54.92
E	20181001481	33-8-703	二零一八年三月七日	公寓	54.92
E	20181001482	33-8-704	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001483	33-8-705	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001484	33-8-706	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001485	33-8-707	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001486	33-8-708	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001487	33-8-709	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001488	33-8-710	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001489	33-8-711	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001490	33-8-712	二零一八年三月七日	公寓	53.33

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001491	33-8-713	二零一八年三月七日	公寓	53.33
E	20181001492	33-8-714	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001493	33-8-715	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001494	33-8-716	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001495	33-8-717	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001496	33-8-718	二零一八年三月七日	公寓	60.05
E	20181001498	33-8-720	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001499	33-8-801	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001500	33-8-802	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001501	33-8-803	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001502	33-8-804	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001503	33-8-805	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001504	33-8-806	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001505	33-8-807	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001506	33-8-808	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001507	33-8-809	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001357	33-8-810	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001358	33-8-811	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001359	33-8-812	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001360	33-8-813	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001248	33-8-814	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001249	33-8-815	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001250	33-8-816	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001251	33-8-817	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001252	33-8-818	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001253	33-8-819	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001254	33-8-820	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001255	33-8-901	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001256	33-8-902	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001257	33-8-903	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001258	33-8-904	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001259	33-8-905	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001260	33-8-906	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001261	33-8-907	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001262	33-8-908	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001263	33-8-909	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001264	33-8-910	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001265	33-8-911	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001266	33-8-912	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001267	33-8-913	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001268	33-8-914	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001269	33-8-915	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001270	33-8-916	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001271	33-8-917	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001272	33-8-918	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001273	33-8-919	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001274	33-8-920	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001275	33-8-1001	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001276	33-8-1002	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001277	33-8-1003	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001278	33-8-1004	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001279	33-8-1005	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001280	33-8-1006	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001281	33-8-1007	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001282	33-8-1008	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001283	33-8-1009	二零一八年三月七日	公寓	59.02

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001284	33-8-1010	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001285	33-8-1011	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001286	33-8-1012	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001287	33-8-1013	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001288	33-8-1014	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001289	33-8-1015	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001290	33-8-1016	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001291	33-8-1017	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001292	33-8-1018	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001293	33-8-1019	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001294	33-8-1020	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001295	33-8-1101	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001296	33-8-1102	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001297	33-8-1103	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001298	33-8-1104	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001299	33-8-1105	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001300	33-8-1106	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001326	33-8-1107	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001327	33-8-1108	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001328	33-8-1109	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001329	33-8-1110	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001330	33-8-1111	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001331	33-8-1112	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001332	33-8-1113	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001333	33-8-1114	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001334	33-8-1115	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001335	33-8-1116	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001336	33-8-1117	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001337	33-8-1118	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001338	33-8-1119	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001339	33-8-1120	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001340	33-8-1201	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001341	33-8-1202	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001342	33-8-1203	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001343	33-8-1204	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001344	33-8-1205	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001345	33-8-1206	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001346	33-8-1207	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001347	33-8-1208	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001348	33-8-1209	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001349	33-8-1210	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001350	33-8-1211	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001351	33-8-1212	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001352	33-8-1213	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001353	33-8-1214	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001354	33-8-1215	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001355	33-8-1216	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001356	33-8-1217	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001301	33-8-1218	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001302	33-8-1219	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001303	33-8-1220	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001304	33-8-1301	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001305	33-8-1302	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001306	33-8-1303	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001307	33-8-1304	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001308	33-8-1305	二零一八年三月七日	公寓	54.95

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001309	33-8-1306	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001310	33-8-1307	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001311	33-8-1308	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001312	33-8-1309	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001313	33-8-1310	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001314	33-8-1311	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001315	33-8-1312	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001316	33-8-1313	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001317	33-8-1314	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001318	33-8-1315	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001319	33-8-1316	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001320	33-8-1317	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001321	33-8-1318	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001322	33-8-1401	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001323	33-8-1402	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001324	33-8-1403	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001325	33-8-1404	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001508	33-8-1405	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001509	33-8-1406	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001510	33-8-1407	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001511	33-8-1408	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001512	33-8-1409	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001513	33-8-1410	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001514	33-8-1411	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001515	33-8-1412	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001516	33-8-1413	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001517	33-8-1414	二零一八年三月七日	公寓	61.22
E	20181001518	33-8-1415	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001519	33-8-1416	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001520	33-8-1417	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001521	33-8-1418	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001522	33-8-1419	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001523	33-8-1420	二零一八年三月七日	公寓	54.95
E	20181001524	33-8-1501	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001525	33-8-1502	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001526	33-8-1503	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001527	33-8-1504	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001528	33-8-1505	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001529	33-8-1506	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001530	33-8-1507	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001531	33-8-1508	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001532	33-8-1509	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001533	33-8-1510	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001534	33-8-1511	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001535	33-8-1512	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001536	33-8-1513	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001537	33-8-1514	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001538	33-8-1515	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001539	33-8-1516	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001540	33-8-1517	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001541	33-8-1518	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001542	33-8-1519	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001543	33-8-1520	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001544	33-8-1601	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001545	33-8-1602	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001546	33-8-1603	二零一八年三月七日	公寓	53.11

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001547	33-8-1604	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001548	33-8-1605	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001549	33-8-1606	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001550	33-8-1607	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001551	33-8-1608	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001552	33-8-1609	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001553	33-8-1610	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001554	33-8-1611	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001555	33-8-1612	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001556	33-8-1613	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001557	33-8-1614	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001558	33-8-1615	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001559	33-8-1616	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001560	33-8-1617	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001561	33-8-1618	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001562	33-8-1619	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001563	33-8-1620	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001564	33-8-1701	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001565	33-8-1702	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001566	33-8-1703	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001567	33-8-1704	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001568	33-8-1705	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001569	33-8-1706	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001570	33-8-1707	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001571	33-8-1708	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001572	33-8-1709	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001573	33-8-1710	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001574	33-8-1711	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001575	33-8-1712	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001576	33-8-1713	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001577	33-8-1714	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001578	33-8-1715	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001579	33-8-1716	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001580	33-8-1717	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001581	33-8-1718	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001582	33-8-1719	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001583	33-8-1720	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001584	33-8-1801	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001585	33-8-1802	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001586	33-8-1803	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001587	33-8-1804	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001588	33-8-1805	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001589	33-8-1806	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001590	33-8-1807	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001591	33-8-1808	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001592	33-8-1809	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001593	33-8-1810	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001594	33-8-1811	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001595	33-8-1812	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001596	33-8-1813	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001597	33-8-1814	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001598	33-8-1815	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001599	33-8-1816	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001600	33-8-1817	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001601	33-8-1818	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001602	33-8-1819	二零一八年三月七日	公寓	59.02

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001603	33-8-1820	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001604	33-8-1901	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001605	33-8-1902	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001606	33-8-1903	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001607	33-8-1904	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001608	33-8-1905	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001609	33-8-1906	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001610	33-8-1907	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001611	33-8-1908	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001612	33-8-1909	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001613	33-8-1910	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001614	33-8-1911	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001615	33-8-1912	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001616	33-8-1913	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001617	33-8-1914	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001618	33-8-1915	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001619	33-8-1916	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001620	33-8-1917	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001621	33-8-1918	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001622	33-8-1919	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001623	33-8-1920	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001624	33-8-2001	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001625	33-8-2002	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001626	33-8-2003	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001627	33-8-2004	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001628	33-8-2005	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001629	33-8-2006	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001630	33-8-2007	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001631	33-8-2008	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001632	33-8-2009	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001633	33-8-2010	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001634	33-8-2011	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001635	33-8-2012	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001636	33-8-2013	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001637	33-8-2014	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001638	33-8-2015	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001639	33-8-2016	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001640	33-8-2017	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001641	33-8-2018	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001642	33-8-2019	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001643	33-8-2020	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001644	33-8-2101	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001645	33-8-2102	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001646	33-8-2103	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001647	33-8-2104	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001648	33-8-2105	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001649	33-8-2106	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001650	33-8-2107	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001651	33-8-2108	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001652	33-8-2109	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001660	33-8-2110	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001661	33-8-2111	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001662	33-8-2112	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001663	33-8-2113	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001664	33-8-2114	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001665	33-8-2115	二零一八年三月七日	公寓	54.72

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001666	33-8-2116	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001667	33-8-2117	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001668	33-8-2118	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001669	33-8-2119	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001677	33-8-2120	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001678	33-8-2201	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001679	33-8-2202	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001680	33-8-2203	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001681	33-8-2204	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001682	33-8-2205	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001683	33-8-2206	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001684	33-8-2207	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001685	33-8-2208	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001686	33-8-2209	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001687	33-8-2210	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001688	33-8-2211	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001689	33-8-2212	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001690	33-8-2213	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001691	33-8-2214	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001692	33-8-2215	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001693	33-8-2216	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001694	33-8-2217	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001695	33-8-2218	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001719	33-8-2219	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001720	33-8-2220	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001721	33-8-2301	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001722	33-8-2302	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001723	33-8-2303	二零一八年三月七日	公寓	53.11
E	20181001724	33-8-2304	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001725	33-8-2305	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001726	33-8-2306	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001727	33-8-2307	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001728	33-8-2308	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001729	33-8-2309	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001730	33-8-2310	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001731	33-8-2311	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001732	33-8-2312	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001733	33-8-2313	二零一八年三月七日	公寓	51.54
E	20181001734	33-8-2314	二零一八年三月七日	公寓	60.99
E	20181001735	33-8-2315	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001736	33-8-2316	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001737	33-8-2317	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001738	33-8-2318	二零一八年三月七日	公寓	60.21
E	20181001739	33-8-2319	二零一八年三月七日	公寓	59.02
E	20181001740	33-8-2320	二零一八年三月七日	公寓	54.72
E	20181001741	33-8-2401	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001742	33-8-2402	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001743	33-8-2403	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001744	33-8-2404	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001745	33-8-2405	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001746	33-8-2406	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001747	33-8-2407	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001364	33-8-2408	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001365	33-8-2409	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001366	33-8-2410	二零一八年三月七日	公寓	51.31
E	20181001367	33-8-2411	二零一八年三月七日	公寓	51.37

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
E	20181001368	33-8-2412	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001369	33-8-2413	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001370	33-8-2414	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001371	33-8-2415	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001372	33-8-2416	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001373	33-8-2501	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001374	33-8-2502	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001375	33-8-2503	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001376	33-8-2504	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001377	33-8-2505	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001378	33-8-2506	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001379	33-8-2507	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001380	33-8-2508	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001381	33-8-2509	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001382	33-8-2510	二零一八年三月七日	公寓	51.31
E	20181001383	33-8-2511	二零一八年三月七日	公寓	51.37
E	20181001384	33-8-2512	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001385	33-8-2513	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001386	33-8-2514	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001399	33-8-2515	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001400	33-8-2516	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001401	33-8-2601	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001402	33-8-2602	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001403	33-8-2603	二零一八年三月七日	公寓	52.96
E	20181001404	33-8-2604	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001423	33-8-2605	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001424	33-8-2606	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001425	33-8-2607	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001426	33-8-2608	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001427	33-8-2609	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001428	33-8-2610	二零一八年三月七日	公寓	51.31
E	20181001429	33-8-2611	二零一八年三月七日	公寓	51.37
E	20181001430	33-8-2612	二零一八年三月七日	公寓	45.47
E	20181001433	33-8-2613	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001434	33-8-2614	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001435	33-8-2615	二零一八年三月七日	公寓	59.94
E	20181001436	33-8-2616	二零一八年三月七日	公寓	68.58
E	20181001437	33-8-2701	二零一八年三月七日	公寓	84.67
E	20181001438	33-8-2702	二零一八年三月七日	公寓	54.10
E	20181001439	33-8-2703	二零一八年三月七日	公寓	54.10
E	20181001440	33-8-2704	二零一八年三月七日	公寓	61.08
E	20181001441	33-8-2705	二零一八年三月七日	公寓	54.10
E	20181001442	33-8-2706	二零一八年三月七日	公寓	54.10
E	20181001443	33-8-2801	二零一八年三月七日	公寓	82.77
E	20181001444	33-8-2802	二零一八年三月七日	公寓	51.64
E	20181001445	33-8-2803	二零一八年三月七日	公寓	51.64
E	20181001446	33-8-2804	二零一八年三月七日	公寓	59.17
E	20181001447	33-8-2805	二零一八年三月七日	公寓	51.63
E	20181001448	33-8-2806	二零一八年三月七日	公寓	51.63
總計					28,949.76

- (4) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。
- (5) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (6) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
I-6. 武漢海昌極地海洋公園一期投資部分 中國湖北省武漢市東湖區金銀潭大道	該物業包括位於低層商業樓宇的多個商業單位，於二零一三年竣工。該物業的總建築面積約為35,345.53平方米。 該物業位於金銀潭大道與宏圖大道交匯處，交通網絡發達，有多條公共交通線路及地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅及工業物業。 該物業已獲授的土地使用權年期分別於二零四六年九月五日及二零四六年十二月二十七日屆滿，作商業用途。	於估值日期，總建築面積為23,145.28平方米的部分該物業以多份租約租出，最遲將於二零三五年十月屆滿，每月總租金約為人民幣1,165,000元(不含增值稅)。	人民幣304,700,000元 (人民幣叁億零肆佰柒拾萬圓) (貴集團應佔100%權益：人民幣304,700,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積240,752.76平方米)的土地使用權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)030101468	二零一二年 八月七日	商業	二零四六年 九月五日	176,177.14
(2007)030101464	二零零七年 二月十四日	商業	二零四六年 十二月二十七日	64,575.62
總計				<u>240,752.76</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據6份房屋所有權證，該物業部分(包括建築面積38,538.27平方米)的所有權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
2013008186	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 401-405棟	商業	8,292.04
2013008187	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西406棟	商業	8,489.27
2013008185	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西407棟	商業、其他	7,510.84
2013008184	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西408棟	商業	8,905.28
2013008183	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西409棟	商業	4,799.75
2014014393	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 極地海洋世界園區410棟	商業	541.09
總計：			38,538.27

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91420112768053425A的營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣460,000,000元，有效經營期為二零零四年十月二十六日至長期。
- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Glenn Lu擁有4年的武漢物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第二類 – 貴集團在中國持作出售的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
II-1. 成都海昌極地海洋公園出售部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	該物業包括於二零二二年竣工的兩個未出售商業單位及261個車位。該物業總建築面積為9,792.91平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業已竣工出售。	人民幣8,000,000元 (人民幣捌佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣8,000,000元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	816.13	
	地下 停車位	8,976.78 (261個)	
	總計	<u>9,792.91</u>	
	該物業位於天府大道，交通網絡發達，有多條地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年一月三十日編號為(2007)00046的國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積240,048.93平方米)已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。
- 據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。
- (2) 根據2份房屋所有權證，該物業(總建築面積31,798.52平方米)的房屋所有權已歸屬成都極地海洋實業有限公司。各證書詳情概述如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
0376215	天府大道南段2039號7棟	商業	11,175.42
1266929	天府大道南段2039號35棟-1樓	停車場	20,623.10
總計			<u>31,798.52</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 據 貴集團告知，該物業包括261個停車位。由於擁有人尚未悉數支付地下空間的土地出讓金，故我們並無賦予商業價值。供 貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業（停車位）的市值將為人民幣23,000,000元（人民幣貳仟叁佰萬圓）。
- (4) 根據編號為91510100755955139X的營業執照，成都極地海洋實業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣130,305,000元，有效經營期為二零零三年十二月十八日至長期。
- (5) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (6) Xiaoyu Niu擁有2年的北京及成都物業估值經驗，於二零二一年九月十五日檢查該物業。

估值報告

第二類 – 貴集團在中國持作出售的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
II-2. 克拉公館 中國湖北省武漢市東 西湖區金銀潭大道	該物業包括於二零二零年至二零二一年期間竣工的克拉公館預售及未售部分，包括多個公寓及商業單位以及515個地下停車位。 該物業總建築面積為38,427.88平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業已竣工出售。	人民幣385,000,000元 (人民幣 叁億捌仟伍佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣385,000,000元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	4,098.52	
	公寓	34,329.36	
	地下 停車位	(640個)	
	總計	38,427.88	
	該物業位於金銀潭大道與宏圖大道交匯處，交通網絡發達，有多條公交線路及地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅及工業物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年十二月二十七日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據編號為WDP-2006-165-1的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予武漢極地海洋世界投資有限公司，詳情如下：

- (i) 地址 : 東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西
(ii) 地盤面積 : 43,814.27平方米
(iii) 用途 : 商業用途
(iv) 容積率 : ≤ 1.88
(v) 土地出讓金 : 人民幣11,668,585元

據 貴集團告知，該物業為上述合同記錄的一部分。

- (2) 根據於二零零七年二月十四日頒發的編號為(2007)030101463的國有土地使用權證，該物業(地盤面積38,724.15平方米)的土地使用權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司，土地使用期於二零四六年十二月二十七日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據於二零零七年六月二十二日頒發的編號為2007(050)的建設用地規劃許可證，總地盤面積為43,814.27平方米的一幅建設用地符合城市規劃的要求。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (4) 根據日期為二零一八年四月十八日的編號為(2018)035的建設工程規劃許可證，該物業(許可建築面積為97,183.11平方米)的建設工程符合建設工程要求並已獲批准。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (5) 根據於二零一八年七月十日頒發的編號為420112201803300021BJ4001的建築工程施工許可證，該物業的計劃建築面積符合城市規劃要求，許可建築面積為97,183.11平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (6) 根據建築工程竣工驗收表格，該物業(總建築面積97,124.07平方米)已竣工，詳情如下：

證書編號	頒發日期	物業名稱	建築面積 (平方米)
09-21-0047	二零二一年一月十九日	No.1	23,381.17
09-21-0048	二零二一年一月十九日	No.2	23,381.17
09-21-0166	二零二一年四月三十日	No.3	23,383.13
09-20-0368	二零二零年九月二十四日	C-1, C-2, C-3	2,541.11
09-21-0049	二零二一年一月九日	C-5	558.00
09-21-0051	二零二一年一月九日	地下室	23,879.49
總計			<u>97,124.07</u>

- (7) 根據4份商品住房預售許可證(受益人為武漢極地海洋世界投資有限公司)，總建築面積為73,020.30平方米的建設工程已獲准預售，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	物業名稱	建築面積 (平方米)
2018(825)	二零一八年十二月十九日	No.1	23,381.17
2019(434)	二零一九年七月二日	No.2, C-5	23,939.17
2020(139)	二零二零年五月六日	No.3	23,158.85
2018(580)	二零一八年十月十七日	C-1, C-2, C-3	2,541.11
			<u>73,020.30</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (8) 根據 貴集團所提供的資料，該物業的若干部分（建築面積21,012.43平方米）已預售，代價約為人民幣210,800,000元。於我們的估值中，我們已將該等預售部分計入，且於我們的估值中計及該代價。
- (9) 據 貴集團告知，該物業包括529個非人防停車位及111個人防停車位，均未取得及日後將不會取得不動產權證。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。供 貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業（停車位）的市值將為人民幣36,000,000元（人民幣叁仟陸佰萬圓）。
- (10) 根據編號為91420112768053425A的營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣460,000,000元，有效經營期為二零零四年十月二十六日至長期。
- (11) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (12) Glenn Lu擁有12年的武漢物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第三類 — 貴集團在中國持作營運的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
III-1. 成都海昌極地海洋公園營運部分 中國四川省成都市天府新區天府大道2039號	該物業包括海昌極地海洋公園內用作娛樂綜合體及配套設施營運的多幢低層商業樓宇，於二零一零年至二零一一年期間竣工。 該物業的總建築面積約為47,194.62平方米。 該物業位於天府大道，交通網絡發達，有多條地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業由貴集團作為成都海昌極地海洋公園營運。	人民幣371,000,000元 (人民幣叁億柒仟壹佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣371,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年一月三十日編號為(2007)00046的國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積240,048.93平方米)已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。

據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據一份不動產權證及四份房屋所有權證，該物業(總建築面積48,909.74平方米)的房屋所有權已歸屬成都極地海洋實業有限公司。詳情如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
0351105	天府大道南段2039-1號	商業及其他	17,261.70
0355689	天府大道南段2039-2號1-6棟-1至1樓	商業	8,079.55
0351117	天府大道南段2039-3號	商業	20,726.84
(2017)0004453	天府大道南段2039號10棟1樓1號	商業	661.19
0376212	天府大道南段2039號8棟	商業	2,180.46
總計			48,909.74

據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91510100755955139X的營業執照，成都極地海洋實業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣130,305,000元，有效經營期為二零零三年十二月十八日至長期。
- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證、房屋所有權證及不動產權證均為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Xiaoyu Niu擁有2年的北京及成都物業估值經驗，於二零二一年九月十五日檢查該物業。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國持作營運的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
III-2. 青島海昌極地海洋世界營運部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路	該物業包括青島極地海洋世界內用作娛樂綜合體營運的3幢低層商業樓宇，於一九九四年至二零一五年期間竣工。該物業的總建築面積為31,040.15平方米。	於估值日期，該物業由貴集團作為青島極地海洋世界營運。	人民幣319,000,000元 (人民幣叁億壹仟玖佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣319,000,000元)
	該物業位於著名的國家級旅遊度假區，交通網絡發達，有地鐵2號線可達。周邊開發項目主要包括住宅及旅遊物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零四五年十一月二十日屆滿，作旅遊及娛樂用途。		

附註：

- (1) 根據4份不動產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權歸屬青島極地海洋世界有限公司，詳情如下：

證書編號	地址	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2010)102759	東海東路60號1座	二零一零年十一月三十日	39,103.41
(2010)102757	東海東路52-1號	二零一零年十一月三十日	6,110.10
(2010)102758	東海東路52-2號	二零一零年十一月三十日	120.71
(2010)102755	東海東路52-3號	二零一零年十一月三十日	23.46
總計			45,357.68

據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 據貴集團告知，該物業建築面積為481.47平方米，尚未取得不動產權證。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。供貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業的市值將為人民幣8,000,000元(人民幣捌佰萬圓)。
- (3) 根據編號為913702007403858907的營業執照，青島極地海洋世界有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,461,408,000元，有效經營期為二零零二年九月二十六日至二零四二年九月二十六日。

- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島極地海洋世界有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 青島極地海洋世界有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Chaoxiang Jia擁有4年的青島物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國持作營運的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
III-3. 天津海昌極地海洋世界C區營運部分 中國天津市濱海新區 河南東路與濱河南路 交叉口	該項目建於總地盤面積為30,495.10平方米的地塊上。該物業包括作為海昌極地海洋公園娛樂設施運營的4層娛樂建築，已於二零一四年前後竣工。 該物業的總建築面積約為49,289.03平方米。 該物業位於天津市濱海新區響螺灣，基礎設施齊全。周邊開發項目主要包括住宅及辦公物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零二零年三月二十一日屆滿，作娛樂用途。	於估值日期，該物業由貴集團作為天津極地海洋世界營運。	人民幣513,000,000元 (人民幣 伍億壹仟叁佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣513,000,000 元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月九日編號為107011115220的不動產權證，該物業(包括總地盤面積30,495.10平方米及總建築面積49,289.03平方米)已獲授的土地使用權年期於二零二零年三月二十一日屆滿，作娛樂用途。
- (2) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。
- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (4) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國持作營運的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
III-4. 武漢海昌極地海洋公園一期營運部分 中國湖北省武漢市東 西湖區金銀潭大道	該物業包括武漢極地海洋世界一期內的5幢低層商業樓宇，用作娛樂綜合體營運，於二零一二年至二零一三年期間竣工。該物業的總建築面積約為50,889.85平方米。	於估值日期，該物業由貴集團作為武漢海昌極地海洋世界營運。	人民幣448,000,000元 (人民幣肆億肆仟捌佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣448,000,000元)
	該物業位於金銀潭大道與宏圖大道交匯處，交通網絡發達，有多條公交線路及地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅及工業物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期分別於二零四六年九月五日及二零四六年十二月二十七日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積240,752.76平方米)的土地使用權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2007)030101468	二零一二年 八月七日	商業	二零四六年 九月五日	176,177.14
(2007)030101464	二零零七年 二月十四日	商業	二零四六年 十二月二十七日	64,575.62
總計				<u>240,752.76</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據6份房屋所有權證，該物業部分（包括建築面積56,186.38平方米）的所有權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
(2013)008187	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 406棟	商業	8,489.27
(2015)003770	宏圖大道以西、金銀潭大道以南 「武漢極地海洋世界」展覽館	其他	4,908.21
(2012)010670	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 501棟	商業	2,994.51
(2012)010673	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 502棟	商業	12,011.61
(2012)010672	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 503棟	商業	16,801.87
(2012)010671	東西湖區金銀潭大道以南、宏圖大道以西 504棟	商業	10,980.91
總計：			56,186.38

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91420112768053425A的營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣460,000,000元，有效經營期為二零零四年十月二十六日至長期。
- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Glenn Lu擁有12年的武漢物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第四類 – 貴集團在中國持作業主自用的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
IV-1. 成都海昌極地海洋公園業主自用部分	該物業包括一棟3層辦公樓及多個商業單位，於二零一零年至二零一二年期間竣工。	於估值日期，該物業由貴集團佔用，用於辦公、商業及員工宿舍。	人民幣68,000,000元 (人民幣陸仟捌佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣68,000,000元)
	該物業總建築面積為5,996.92平方米，詳情如下：		
	用途	建築面積 (平方米)	
	辦公	2,532.84	
	商業	1,176.75	
	宿舍	<u>2,287.33</u>	
	總計	<u>5,996.92</u>	
	該物業位於天府大道，交通網絡發達，有多條地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年一月三十日編號為(2007)00046的國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積240,048.93平方米)已獲授的土地使用權年期於二零四六年三月十一日屆滿，作商業用途。

據貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據四份房屋所有權證，該物業（總建築面積36,973.69平方米）的房屋所有權已歸屬成都極地海洋實業有限公司。各證書詳情概述如下：

證書編號	地址	建築物用途	建築面積 (平方米)
0376231	天府大道南段2039-7號	辦公	2,532.84
4389527	天府大道南段2039號9棟	商業	2,538.59
0351117	天府大道南段2039-3號	商業	20,726.84
0376215	天府大道南段2039號7棟	商業	11,175.42
總計			<u>36,973.69</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91510100755955139X的營業執照，成都極地海洋實業有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣130,305,000元，有效經營期為二零零三年十二月十八日至長期。
- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Xiaoyu Niu擁有2年的北京及成都物業估值經驗，於二零二一年九月十五日檢查該物業。

估值報告

第四類 – 貴集團在中國持作業主自用的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
IV-2. 青島海昌極地海洋世界業主自用部分 中國山東省青島市嶗山區東海東路56-22號	該物業包括一棟於二零零九年竣工的兩層商業樓宇。該物業總建築面積為721.50平方米。 該物業位於著名的國家級旅遊度假區，交通網絡發達，有地鐵2號線可達。周邊開發項目主要包括住宅及旅遊物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零四五年十一月二十日屆滿，作旅遊及娛樂用途。	於估值日期，該物業目前由貴集團佔用，作為員工宿舍。	人民幣9,000,000元 (人民幣玖佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣9,000,000元)

附註：

- (1) 根據於二零二零年八月四日頒發的編號為(2020)0027674的不動產權證，該物業(包括總地盤面積117,675.6平方米)的土地使用權及該物業(總建築面積721.5平方米)的房屋所有權已歸屬青島極地海洋世界有限公司。
- (2) 根據編號為913702007403858907的營業執照，青島極地海洋世界有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,461,408,000元，有效經營期為二零零二年九月二十六日至二零四二年九月二十六日。
- (3) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島極地海洋世界有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 青島極地海洋世界有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (4) Chaoxiang Jia擁有4年的青島物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第四類 – 貴集團在中國持作業主自用的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
IV-3. 天津海昌極地海洋世界業主自用部分 中國天津市濱海新區 河南東路與濱河南路 交叉口	該物業包括辦公樓及地下停車場，於二零一三年至二零一四年期間竣工。 該物業總建築面積為25,875.64平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業目前由貴集團佔用，用於辦公及地下停車場。	人民幣16,000,000元 (人民幣壹仟陸佰萬圓) (貴集團應佔100%權益： 人民幣16,000,000元)
	用途	建築面積 (平方米)	
	辦公	1,830.61	
	地下 停車位	24,045.03 (418個)	
	總計	25,875.64	
	該物業位於金銀潭大道與宏圖大道交匯處，交通網絡發達，有多條公交線路及地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅及工業物業。		
	該物業已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月二十六日編號為107051100696的不動產權證，該物業(包括總地盤面積185,183.6平方米)已獲授的土地使用權年期於二零五零年三月二十一日屆滿，作商業用途。

- (2) 根據6份不動產權證，該物業部分（包括建築面積27,552.64平方米）的所有權已歸屬天津極地旅遊有限公司。各證書詳情概述如下：

區域	證書編號	地址	頒發日期	建築物用途	建築面積 (平方米)
D	1480815000542	Retail 25-2	二零一五年 一月二十一日	商業	434.24
D	1480815000543	Retail 25-3	二零一五年 一月二十一日	商業	430.59
D	1480815000544	Retail 25-4	二零一五年 一月二十一日	商業	568.44
D	1480815000545	Retail 25-5	二零一五年 一月二十一日	商業	397.34
B & D	20161007175	2-16號、17-30號 地下停車場-101	二零一六年 十二月十六日	地下停車場	17,088.28
E	148011502837	31號、32號 地下停車場-101	二零一五年 七月六日	地下停車場	8,633.75
總計					27,552.64

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 據 貴集團告知，該物業包括418個停車位。由於擁有人尚未悉數支付地下空間的土地出讓金，故我們並無賦予商業價值。供 貴集團管理層參考，倘在概無附帶產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束業權文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業（停車位）的市值將為人民幣28,400,000元（人民幣貳仟捌佰肆拾萬圓）。
- (4) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。
- (5) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (6) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第五類 – 貴集團在中國持有的開發中物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
V-1. 鄭州海昌海洋公園一期 中國河南省鄭州市中 牟縣平安大道南、文 昌路東、青砂街西	該物業包括一個將在兩 幅地塊上興建的綜合開 發項目，總地盤面積為 424,692.23平方米。 根據 貴集團提供的資 料，該物業計劃於二零 二三年竣工，且將開發 作為鄭州海昌海洋公園 (集酒店、商業、辦公、 娛樂為一體的綜合體)的 一部分。該物業的計劃 建築面積為116,718.66 平方米，地上建築面 積為101,934.44平方 米及地下建築面積為 14,784.22平方米。 該物業位於鄭州國際文 化創意產業園。周邊開 發項目主要包括住宅物 業。 該物業已獲授的土地使 用權年期於二零五七年 十月三十日及二零五七 年十月二十九日屆滿， 作住宿餐飲及其他商業 用途。	於估值日期，該 物業在建中。	人民幣572,000,000元 (人民幣 伍億柒仟貳佰 萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣572,000,000元)

附註：

- (1) 根據中牟縣國土資源局頒發的2份不動產權證，該物業(總地盤面積424,692.23平方米)的土地使用權已歸屬鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018)0017232	二零一八年 十一月十四日	其他商業用途	二零四六年 九月五日	329,825.33
(2018)0004294	二零一八年 四月二十八日	住宿餐飲	二零四六年 十二月二十七日	94,866.90
總計				<u>424,692.23</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據2份國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司，詳情如下：

(i)	合同編號	: 410122-CR-2017-085-0004
(ii)	地盤面積	: 94,866.90平方米
(iii)	用途	: 住宿餐飲
(iv)	容積率	: < 1.20
(v)	土地出讓金	: 人民幣170,760,420元

(i)	合同編號	: 410122-CR-2017-086-0009
(ii)	地盤面積	: 329,825.33平方米
(iii)	用途	: 其他商業用途
(iv)	容積率	: < 0.50
(v)	土地出讓金	: 人民幣321,579,697元

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據中牟縣城鄉規劃局頒發的2份建設用地規劃許可證，該物業（總地盤面積約424,692.23平方米）的建設用地符合城市規劃要求。詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
(2018)041	二零一八年五月十七日	鄭州海昌海洋公園	329,825.33
(2017)068	二零一七年十月十七日	鄭州海昌海洋公園	94,866.90
總計			<u>424,692.23</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (4) 根據中牟縣規劃和自然資源局頒發的2份建設工程規劃許可證，開發項目（總建築面積約116,718.66平方米）的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2021)001	二零二一年一月六日	海昌海洋公園一期	78,243.59
(2018)071	二零一八年十月三十日	鄭州海昌海洋公園 商業用地（一期）	38,475.07
總計			<u>116,718.66</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (5) 根據中牟縣城鄉建設管理局頒發的編號為410122201901220401的建築工程施工許可證，開發項目（總建築面積約38,475.07平方米）的建築工程符合工程施工要求，並已獲許可。詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
410122201901220401	二零一九年一月二十二日	鄭州海昌海洋公園 商業用地（一期）	38,475.07
總計			<u>38,475.07</u>

- (6) 根據 貴集團提供的資料，開發項目產生的總建設成本約為人民幣412,000,000元。估計總建設成本約為人民幣2,005,000,000元。於我們的估值中，我們已計入該等成本。
- (7) 根據編號為91410122MA443C875U的營業執照，鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣669,930,000元，有效經營期為二零一七年六月二十日至長期。
- (8) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (9) Jasmine Zhang擁有2.5年的鄭州物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第六類 – 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
VI-1. 天津海昌極地海洋世界A區 中國天津市濱海新區 河南東路與濱河南路 交叉口	該物業包括一幅地盤面積為31,861平方米的地塊。 該物業位於天津市濱海新區響螺灣，基礎設施齊全。周邊開發項目主要包括住宅及辦公物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零二零年三月二十一日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空地，待進一步開發。	人民幣237,000,000元 (人民幣貳億叁仟柒佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣237,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月二十六日編號為107051100696的不動產權證，該物業(包括總地盤面積185,183.6平方米)已獲授的土地使用權年期於二零二零年三月二十一日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據編號為2007059的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予天津極地旅遊有限公司。根據編號為2009001的出讓合同補充協議，土地用途由「娛樂用地」變更為「娛樂、酒店及服務公寓用地」，總地盤面積由187,601.5平方米調整為185,176.8平方米。根據於二零一四年三月十三日訂立的編號為2007-15-7的出讓合同補充協議，新增地下經營建築面積8,511.58平方米，相應收取土地出讓金人民幣5,558,724元。詳情如下：

- | | | |
|-------|-------|--|
| (i) | 合同編號 | : 2007059、2009001及2007-15-7 |
| (ii) | 地盤面積 | : 185,176.8平方米 |
| (iii) | 土地用途 | : 娛樂、酒店及服務公寓 |
| (iv) | 容積率 | : ≤1.2 |
| (v) | 土地出讓金 | : 地上面積人民幣398,280,000元
地下面積人民幣5,558,724元 |

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91120116666115090B的營業執照，天津極地旅遊有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣203,414,800元，有效經營期為二零零七年九月二十四日至二零二七年九月二十三日。

- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Linda Li擁有7年的天津物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第六類 – 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
VI-2. 武漢海昌極地海洋公園二期 中國湖北省武漢市東 西湖區金銀潭大道	該物業包括一幅地盤面積為118,618.43平方米的地塊。 該物業位於金銀潭大道與宏圖大道交匯處，交通網絡發達，有多條公交線路及地鐵線路可達。周邊開發項目主要包括住宅及工業物業。 該物業已獲授的土地使用權年期於二零四六年九月五日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業為空地，待進一步開發。	人民幣185,000,000元 (人民幣壹億捌仟伍佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣185,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月七日編號為(2012)030101468的國有土地使用權證，該物業(地盤面積176,177.14平方米)的土地使用權已歸屬武漢極地海洋世界投資有限公司，土地使用期於二零四六年九月五日屆滿，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據於二零零六年九月六日訂立的編號為WDP-2006-077的土地使用權出讓合同，該物業(總地盤面積698,165.57平方米)的土地使用權已授予大連海昌集團有限公司。根據於二零零七年十一月二十一日訂立的編號為WDP-2006-077的土地使用權出讓合同變更協議及於二零一四年九月十二日訂立的編號為(2014)301的規劃設計條件書，土地使用權已轉讓予武漢極地海洋世界投資有限公司，且土地用途由「其他商業用地」變更為「商業用地」，而總地盤面積調整為176,177.14平方米。詳情如下：

- | | | | |
|-------|-------|---|------------------------|
| (i) | 合同編號 | ： | WDP-2006-077、(2014)301 |
| (ii) | 地盤面積 | ： | 176,177.14平方米 |
| (iii) | 用途 | ： | 商業 |
| (iv) | 容積率 | ： | ≤0.5 |
| (v) | 土地使用期 | ： | 40年 |

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據編號為91420112768053425A的營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣460,000,000元，有效經營期為二零零四年十月二十六日至長期。

- (4) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
 - (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。
- (5) Glenn Lu擁有12年的武漢物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

估值報告

第六類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
VI-3. 鄭州海昌海洋公園二期 中國河南省鄭州市中 牟縣平安大道南、文 昌路東、青砂街西	該物業包括兩幅地塊的 未開發部分，地盤面積 為118,618.43平方米。 據 貴集團告知，該 物業的總地盤面積為 258,098.29平方米。 該物業位於鄭州國際文 化創意產業園。周邊開 發項目主要包括住宅物 業。 該物業已獲授的土地使 用權年期於二零五七年 十月三十日及二零五七 年十月二十九日屆滿， 作住宿餐飲及商業用途。	於估值日期，該 物業為空地，待 進一步開發。	人民幣298,000,000元 (人民幣 貳億玖仟捌佰萬圓) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣298,000,000元)

附註：

- (1) 根據中牟縣國土資源局頒發的2份不動產權證，該物業(總地盤面積424,692.23平方米)的土地使用權已歸屬鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司。證書的詳情概述如下：

證書編號	頒發日期	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2018)0017232	二零一八年 十一月十四日	其他商業用途	二零四六年 九月五日	329,825.33
(2018)0004294	二零一八年 四月二十八日	住宿餐飲	二零四六年 十二月二十七日	94,866.90
總計				<u>424,692.23</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (2) 根據2份國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司，詳情如下：

- (i) 合同編號 : 410122-CR-2017-085-0004
- (ii) 地盤面積 : 94,866.90平方米
- (iii) 用途 : 住宿餐飲
- (iv) 容積率 : < 1.20
- (v) 土地出讓金 : 人民幣170,760,420元

- (i) 合同編號 : 410122-CR-2017-086-0009
- (ii) 地盤面積 : 329,825.33平方米
- (iii) 用途 : 其他商業用途
- (iv) 容積率 : < 0.50
- (v) 土地出讓金 : 人民幣321,579,697元

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (3) 根據中牟縣城鄉規劃局頒發的2份建設用地規劃許可證，該物業（總地盤面積約424,692.23平方米）的建設用地符合城市規劃要求。詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)
(2018)041	二零一八年五月十七日	鄭州海昌海洋公園	329,825.33
(2017)068	二零一七年十月十七日	鄭州海昌海洋公園	94,866.90
總計			<u>424,692.23</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (4) 根據中牟縣規劃和自然資源局頒發的2份建設工程規劃許可證，開發項目（總建築面積約116,718.66平方米）的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。詳情如下：

許可證編號	頒發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2021)001	二零二一年一月六日	海昌海洋公園一期	78,243.59
(2018)071	二零一八年十月三十日	鄭州海昌海洋公園 商業用地（一期）	38,475.07
總計			<u>116,718.66</u>

據 貴集團告知，該物業為上述證書記錄的一部分。

- (5) 根據編號為91410122MA443C875U的營業執照，鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣669,930,000元，有效經營期為二零一七年六月二十日至長期。

- (6) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供就該物業所編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司為該物業的合法土地使用者及已就該物業的建設從政府獲得相關證書及批文；
- (iii) 鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已抵押，則 貴集團須解除押記或獲得承押人的事先同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所訂所有土地出讓金已支付及結算。

- (7) Jasmine Zhang擁有2.5年的鄭州物業估值經驗，於二零二一年九月十四日檢查該物業。

1. 責任聲明

本通函載有為遵守上市規則而提供有關本公司資料的詳情，董事共同及個別對其承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實可致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員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、相關股份及債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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的有關條文被當作或視為由其擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述由本公司保存的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔已發行股份總數 的概約百分比 (附註2)
曲程先生 (附註1)	受控法團權益	1,811,848,524(L)	45.30%
	實益擁有人	62,185,063(L)	1.55%
王旭光先生	實益擁有人	8,000,000(L)	0.20%
高杰先生	實益擁有人	4,695,000(L)	0.12%

附註：

1. 該等1,811,848,524股股份包括：
 - (a) 1,684,092,524股股份由海昌集團有限公司實益持有，佔本公司全部已發行股本約42.10%；
 - (b) 127,756,000股股份由馳程投資有限公司實益持有，佔本公司全部已發行股本約3.19%；及
 - (c) 海昌集團有限公司及馳程投資有限公司的全部已發行股本由曲程先生全資擁有。因此，曲程先生被視為於上文所披露的1,811,848,524股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約45.30%。
2. 此百分比已按於最後實際可行日期之已發行股份4,000,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要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、相關股份及債券證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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的有關規定被當作或視為由其擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述由本公司保存的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於在本公司股份、債權證或相關股份中擁有權益或淡倉（而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露）的公司任職董事或僱員。

董事姓名	擁有該須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該等公司的職位
曲程	海昌集團有限公司	董事
曲程	馳程投資有限公司	董事
李浩	歐力士集團	執行董事 東亞事業本部副本部長 大中華區董事總經理 董事兼總裁
李浩	歐力士（中國）投資有限公司	董事兼總裁

董事姓名	擁有該須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該等公司的職位
李浩	泰山天尊投資有限公司	董事
李浩	歐力士亞洲資本有限公司	董事兼總裁
袁兵	Hony Group Management Limited	董事
袁兵	Hony Capital Fund V GP Limited	董事

(ii) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，概無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司作出披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的百分之十(10%)或以上有投票權已發行股份或該等證券的任何購股權中擁有權益：

名稱	權益性質	股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比(附註2)
海昌集團有限公司	實益擁有人	1,684,092,524 (L)	42.10%
歐力士集團(附註1)	受控法團權益	593,384,000 (L)	14.83%
		200,000,000 (S)	5.00%
歐力士(中國)投資有限公司 (附註1)	受控法團權益	393,384,000 (L)	9.83%
泰山天尊投資有限公司 (附註1)	實益擁有人	393,384,000 (L)	9.83%
歐力士亞洲資本有限公司 (附註1)	實益擁有人	200,000,000 (L)	5.00%
		200,000,000 (S)	5.00%

(L) 代表股份好倉

(S) 代表股份淡倉

附註：

1. 所披露的股份數目乃根據自歐力士集團收取於二零一六年一月二十八日(相關事件日期為二零一六年一月二十六日)提交之披露權益通告。根據所提交的通告：
 - (a) 泰山天尊投資有限公司持有393,384,000股股份。泰山天尊投資有限公司由歐力士(中國)投資有限公司全資擁有，而後者由歐力士集團全資擁有。
 - (b) 歐力士亞洲資本有限公司由歐力士集團全資擁有。歐力士亞洲資本有限公司獲授認沽期權可要求海昌集團有限公司向其購買200,000,000股股份，亦獲授認購期權可向其購買200,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本約5.00%)，而該等期權已於二零一七年二月一日失效。因此，歐力士集團被視為擁有泰山天尊投資有限公司所持有393,384,000股股份的權益以及歐力士亞洲資本有限公司所持有200,000,000股股份的認購期權及認沽期權。
2. 該百分比乃根據於本通函日期之已發行4,000,000,000股股份計算。

3. 董事於合約及資產的權益

(i) 合約權益

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效而任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務屬重要的其他合約或安排。

(ii) 資產權益

自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無董事或任何候選董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

非執行董事曲乃杰先生及執行董事曲程先生以及彼等緊密聯繫人在中國從事住宅及商業房地產開發等多元化業務組合，詳述於本公司日期為二零一四年二月二十八日的招股章程「與本公司控股股東的關係」一節。

本公司已(i)與曲乃杰先生及海昌集團有限公司訂立日期為二零一四年二月二十七日的不競爭契據；及(ii)與曲程先生、海昌集團有限公司及馳程投資有限公司訂立日期為二零二零年一月十四日的不競爭契據，據此，曲乃杰先生、曲程先生及海昌集團有限公司已分別承諾(其中包括)不會與本集團的主要業務競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（並非獨立非執行董事）及彼等緊密聯繫人根據上市規則被視為於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候選董事與本集團訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或本集團不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

6. 重大合約

以下是本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂的合約（並非於正常業務過程中簽訂的合約）：

- (a) 該協議；
- (b) 戰略合作協議；
- (c) 於二零二一年一月二十六日，海昌（中國）投資（本公司的成員公司）、上海港城開發（集團）有限公司及上海市自然資源和規劃局（中國政府機關）就收購中國上海一幅地塊的土地使用權訂立土地使用權出讓合同。有關更多詳情，請參閱本公司於二零二一年一月二十六日刊發的公佈「須予披露交易－收購位於上海之土地的使用權」；
- (d) 二零二零年十一月十日，大連海昌嘉德置業發展有限公司（本集團成員公司「海昌嘉德」）、三亞海悅嘉德置業發展有限公司（本集團成員公司）與三亞市自然資源和規劃局（中國政府機關，「三亞市自然資源和規劃局」）簽訂補充合約，作為海昌嘉德與三亞市自然資源和規劃局就購買位於三亞的一幅地塊的土地使用權而簽訂的日期為二零二零年十月十三日的土地使用權出讓合約（「三亞土地使用權出讓合約」）的補充。詳情請參閱本公司於二零二零年九月二十七日刊發的公佈「主要交易－收購位於三亞之土地的使用權」及本公司於二零二零年十二月十七日刊發的通函「主要交易－收購位於三亞之土地的使用權」；

- (e) 二零二零年十月三十日，大連海昌旅遊集團有限公司（本集團成員公司）、長安國際信託股份有限公司與大連海昌嘉悅置業發展有限公司（本集團成員公司）簽訂增資協議（連帶合作協議及監管協議）。詳情請參閱本公司於二零二零年十一月六日刊發的公佈「須予披露交易－視作出售一家全資附屬公司的95%股權」；
- (f) 三亞土地使用權轉讓合約；
- (g) 二零二零年九月二十五日，本公司就該項收購之拍賣與海南南部拍賣市場有限公司簽署成交確認書；及
- (h) 二零二零年七月十四日，本集團已完成向專業投資者非公開發行本金總額為人民幣200百萬元的公司債券，票面利率為7.5%，期限為3年。本公司於二零二零年七月十五日收到所有認購款。詳情請參閱本公司於二零二零年七月十六日刊發的公佈「自願性公佈－上海海昌旅遊集團有限公司非公開發行公司債券」。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 專家資格及同意書

以下為曾作出載於本通函的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的任何權利（無論是否可依法強制執行），或直接或間接於本集團或其任何各自附屬公司分別收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 展示文件

下列文件於本通函日期起直至其後14天展示於聯交所網站及本公司網站 (<https://www.haichangoceanpark.com/>)：

- (i) 出售集團未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (ii) 安永會計師事務所有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (iii) 戴德梁行有限公司編製的估值報告，載於本通函附錄四；
- (iv) 該協議；
- (v) 戰略合作協議；及
- (vi) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。

10. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，中國總部位於中國上海市浦東新區東育路255弄4號前灘世貿中心一期A棟31樓，其香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號維港文化匯K11辦公大樓8樓804室。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 本公司的公司秘書為郭寶琳女士。郭女士於公司秘書方面擁有逾10年經驗。彼分別為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (iv) 本通函及代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



HAICHANG OCEAN PARK HOLDINGS LTD.

海昌海洋公園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2255)

股東特別大會通告

茲通告海昌海洋公園控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月九日(星期四)下午三時正假座中國上海市浦東新區東育路255弄4號前灘世貿中心一期A棟31樓大會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認：
- (i) 本公司；
 - (ii) 海昌控股(香港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「香港海昌」)；
 - (iii) 大連海昌旅遊集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「大連海昌」)；
 - (iv) 鄭州海昌極地海洋公園有限公司(本公司之間接全資附屬公司，「鄭州海昌」，連同本公司、香港海昌及大連海昌稱為「賣方」)；
 - (v) 海合(大連)文化旅遊開發管理有限公司(一家於中國成立的外商獨資企業，「大連外商獨資企業1」)；
 - (vi) 海博(大連)文化旅遊開發管理有限公司(一家於中國成立的外商獨資企業，「大連外商獨資企業2」)；

股東特別大會通告

- (vii) 成都極地海洋實業有限公司(本公司之間接全資附屬公司,「成都公司」);
- (viii) 天津極地旅遊有限公司(本公司之間接全資附屬公司,「天津公司」);
- (ix) 青島極地海洋世界有限公司(本公司之間接全資附屬公司,「青島公司」);
- (x) 武漢極地海洋世界投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司,「武漢公司」,連同成都公司、天津公司及青島公司稱為「四個主題公園公司」);
- (xi) 鄭州海昌海洋公園旅遊發展有限公司(鄭州海昌之直接全資附屬公司,「鄭州項目公司」);及
- (xii) Aquaman Hong Kong Limited (「買方」)

所訂立日期為二零二一年十月十三日的有條件買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別),內容有關(其中包括)賣方向買方出售四個主題公園公司各自之100%股權及鄭州項目公司之66%股權,其詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十二日的通函(「通函」,註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)「董事會函件－該協議」一段,及其項下擬進行之交易;

- (b) 批准、確認及追認本公司與買方所訂立日期為二零二一年十月十三日的戰略合作協議(「戰略合作協議」)(註有「C」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別),內容有關(其中包括)加強本公司與買方的業務活動合作,其詳情載於通函「董事會函件－戰略合作協議」一段,以及其項下擬進行之交易;
- (c) 批准及確認賣方、買方、四個主題公園公司與鄭州項目公司將訂立的過渡服務協議(「過渡服務協議」)(註有「D」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別),據此賣方將向買方提供或促使向買方提供多種過渡服務,其詳情載於通函「董事會函件－過渡服務協議」一段,以及其項下擬進行之交易;

股東特別大會通告

- (d) 批准及確認鄭州海昌、鄭州項目公司及大連外商獨資企業2將訂立的股東協議(「**股東協議**」)(註有「E」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關規管鄭州項目公司事宜，其詳情載於通函「董事會函件－股東協議」一段，以及其項下擬進行之交易；
- (e) 批准及確認賣方、本公司的全資附屬公司與買方將訂立的**品牌授權協議**(註有「F」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)授權使用本公司的品牌及專用知識產權，其詳情載於通函「董事會函件－品牌授權協議」一段，以及其項下擬進行之交易；
- (f) 批准及確認本公司、買方與託管銀行將訂立的**託管賬戶協議**(註有「G」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關設立託管賬戶結算該協議的部分代價以及其項下擬進行之交易；及
- (g) 授權本公司任何一名董事(「**董事**」)採取一切措施及執行其認為必要或權宜的一切行動、行為、契約及事宜以及簽立所有其他相關文件、文據及協議，以使該協議、戰略合作協議、過渡服務協議、股東協議、品牌授權協議及託管賬戶協議及其項下擬進行之所有交易生效及實施。

承董事會命
海昌海洋公園控股有限公司
執行董事兼行政總裁
王旭光

中華人民共和國上海，二零二一年十一月二十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年十二月六日（星期一）至二零二一年十二月九日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理股份過戶登記手續。有關確定出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期為二零二一年十二月九日（星期四）。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年十二月三日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均可委任其他人士作為其受委代表，代表其出席大會並投票。持有兩股或以上股份的本公司股東可委任一名以上受委代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可就該等股份於任何會議上投票（無論親身或由受委代表），猶如其為唯一擁有該等權利的人士；惟倘一名以上該等聯名持有人（親身或由受委代表）出席任何會議，則上述出席會議的人士中最具優先資格或（視情況而定）更具優先資格的人士應唯一有權就相關聯名持股投票，就此而言，乃參考聯名持有人就相關聯名持股於股東名冊中的排名順序確定優先資格。
4. 採用規定格式的代表委任表格連同其已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或相關授權書或授權文件的經核證副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
5. 本通告所載決議案應以投票方式決定。

於本通告日期，執行董事為王旭光先生、曲程先生及高杰先生；非執行董事為曲乃杰先生、李浩先生及袁兵先生；獨立非執行董事為陳國輝先生、王軍先生及張夢女士。