

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於[二零一五年十月三十一日]之價值之意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地理代理牌照：C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下之指示，對廣澤地產有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區(「香港」)之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便就通函向閣下提供吾等就該等物業於[二零一五年十月三十一日](「估值日期」)之價值之意見。

#### 估值基準

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等進行估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引載列之規定以及香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

### 物業分類及估值方法

在評估第一類物業(即由 貴集團持作投資之香港物業)之價值時，吾等已參考市場上可供比較之市場交易。

在評估第二類物業(即由 貴集團持作未來發展之中國物業)之價值時，吾等假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之市場交易進行物業估值。

在評估第三類物業(即由 貴集團租賃之香港物業)之價值時，由於該等物業不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤及／或有關租賃屬短期性質，故吾等並無賦予此類物業任何商業價值。

### 業權調查

吾等並無獲提供有關香港物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。就位於中國之物業而言，吾等獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證所有權或確定有否任何並未於吾等所獲副本上顯示之修訂。在估值過程中，吾等極為依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所就該等中國物業業權提供之法律意見。

### 估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，吾等已假定該等物業已按名義年度土地使用費獲授各自特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦假定該等物業之擁有人具備可強制執行之業權，並於已授出各自未屆滿之整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之自由且不受干擾之權利。

吾等頗為依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及樓面面積以及所有其他相關事項提供之資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等且對估值甚為重要之資料是

否真實及準確。貴公司亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等之估值並無考慮物業之任何質押、按揭或拖欠之款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

#### 實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，並盡可能視察其內部。該等物業之實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於二零一五年二月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會之專業會員。於視察該等物業期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

#### 說明

除非另有指明，否則載列之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。吾等進行估值時所採用之匯率為人民幣81.929元兌100港元，與估值日期當時之匯率相若。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

廣澤地產有限公司 台照  
董事會  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈  
35樓3505-3506室

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

● 年 ● 月 ● 日

附註：劉振權先生為合資格估值師，擁有逾22年中國及香港物業估值專業經驗。

附錄六 A

本集團之物業估值

估值概要

編號	物業	於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於[二零一五年 十月三十一日] 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
<b>第一類－ 貴集團持作投資之香港物業</b>				
1.	香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場 第一座、第二座及 第三座20樓及1P樓 A1- A14號車位	340,000,000 港元 (相當於約 人民幣 278,558,600元)	100%	人民幣 278,558,600元
		<b>第一類小計：</b>		人民幣 278,558,600元
<b>第二類－ 貴集團持作未來發展之中國物業</b>				
2.	位於中國 吉林省 白山市 撫松縣 東崗鎮 果松村之長白山 廣澤果松小鎮 國際度假村 (A-2-2號、A-8-1號、 A-8-2號、A-11-5號、 B-1-1號、B-2號、B-3號、 B-4-1號、B-4-2號、 B-4-3號、B-5-1號、 B-5-2號、B-6-2號、 B-6-3號、B-7-1號及 B-7-2號地段)	人民幣 3,310,000,000元	35%	人民幣 1,158,500,000元
		<b>第二類小計：</b>		人民幣 1,158,500,000元

附錄六 A

本集團之物業估值

編號	物業	於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於[二零一五年 十月三十一日] 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第三類－ 貴集團租賃之香港物業				
3.	香港 中環 皇后大道中15號 公爵大廈 35樓 3505-3506室			無商業價值
4.	香港 九龍 長沙灣 醫局街555號 怡高工業中心 6樓 3號工作間			無商業價值
		第三類小計：		無
		總計：	人民幣	人民幣
		<u>3,588,558,600元</u>		<u>1,437,058,600元</u>

估值證書

第一類－ 貴集團持作投資之香港物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值
1.	香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場 第一座、第二座 及第三座20樓及 1P樓 A1- A14號車位  新九龍內地段 6115號728,680份 之40,519份。	企業廣場於一九九二年落成，由一座十八層高及兩座十五層高之相連辦公室大樓組成，建於四層高之商用／停車場平台上。  該物業由位於該發展項目第一座、第二座及第三座20樓整層之一個辦公室單位組成，總建築面積約40,505平方呎(3,763.01平方米)。有關面積之明細分析如下：	於估值日期，該物業為空置。	340,000,000 港元 (相當於 約人民幣 278,558,600元)  (擴大後 集團應佔 100%權益： 人民幣 278,558,600元)

概約建築面積  
(平方呎) (平方米)

第一座	12,309	1,143.53
第二座	14,098	1,309.74
第三座	14,098	1,309.74
總計：	<u>40,505</u>	<u>3,763.01</u>

該物業亦包括該發展項目1P樓之十四個車位。

新九龍內地段6115號乃根據經政府批予之賣地條件第12075號持有，年期自一九八九年九月十一日起至二零四七年六月三十日止。該地段每年應付之地租為地段當時應課差餉租值之3%。

## 附錄六 A

## 本集團之物業估值

附註：

1. 該物業之註冊擁有人載列如下：

物業	註冊擁有人
第一座20樓	廣澤置業(香港)有限公司
第二座20樓	廣澤電腦有限公司
第三座20樓	俊建實業有限公司
1P樓A1-A14號車位	偉潤置業有限公司

2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押，以擔保一般銀行融資及租賃轉讓書所涉及之一切款項。
3. 進行估值時，吾等假設辦事處之平均單位價格約為每平方呎7,900港元，而停車場則約為每個泊車位約1,400,000港元。
4. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干辦事處發展項目及停車場之多宗近期交易。辦公室銷售交易之價格約為每平方呎6,700港元至8,500港元，而停車場銷售交易之價格約為每個泊車位1,150,000港元至1,500,000港元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易一致。於達致主要假設之過程中，該等銷售交易之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第二類－ 貴集團持作未來發展之中國物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值
2.	位於中國 吉林省 白山市 撫松縣 東崗鎮果松村之 長白山廣澤果松 小鎮國際度假村 (A-2-2號、A-8-1 號、A-8-2號、 A-11-5號、 B-1-1號、B-2號、 B-3號、B-4-1號、 B-4-2號、 B-4-3號、B-5-1號、 B-5-2號、B-6-2號、 B-6-3號、B-7-1號 及B-7-2號地段)	該物業由十六幅土地組成，總地盤面積約668,922.67平方米，而大型高級度假發展項目長白山廣澤果松小鎮國際度假村第I期(「該發展項目」)計劃建於有關土地上。  該發展項目座落白山市撫松縣果松村，位於S302省道西側。該發展項目之北面邊界毗連萬達長白山國際度假村南區。該發展項目離白山市長白山機場及撫松縣中心分別約30分鐘及一小時車程。	於估值日期，該物業為空地。  吾等實地視察該物業時，發現該物業外圍之基建設施經已落成。	人民幣 3,310,000,000 元  (貴集團應佔 35%權益： 人民幣 1,158,500,000 元)
		根據吾等獲提供之資料，該發展項目計劃開發成高級度假發展項目，設有酒店、水療中心、主題公園、獨立屋、套房、療養院及購物街。據 貴公司告知，該物業之最高可建建築面積約為1,150,627.00平方米。該物業之詳細發展計劃尚未定案。		
		該物業之土地使用權已按分別於二零五二年十一月八日(作商業用途)、二零六二年十一月八日(作工業及其他用途)及二零八二年十一月八日(作住宅用途)屆滿之三段並存年期授出。		

## 附錄六 A

## 本集團之物業估值

附註：

- 根據日期均為二零一二年十一月八日之十四份國有土地使用權出讓合同一第2012-023至2012-036號，以及日期均為二零一四年三月三十日至二零一五年一月十四日之間之十六份變更協議，十四幅總地盤面積約668,922.67平方米之土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤房地產開發有限公司（「撫松廣澤」，為貴公司擁有35%權益之聯營公司），三段並存年期分別為四十年（作商業用途）、五十年（作供暖配套用途）及七十年（作住宅用途），總土地出讓金為人民幣355,222,536元。
- 根據下列國有土地使用證，總地盤面積約668,922.67平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤。有關證書之詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用權屆滿日期
撫國用(2014)第062100231號	二零一四年五月四日	46,631.38	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2014)第062100232號	二零一四年五月四日	31,482.88	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2014)第062100233號	二零一四年五月四日	31,771.38	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2014)第062100244號	二零一四年五月十二日	14,680.00	公共設施：二零六二年十一月八日
撫國用(2015)第062100266號	二零一五年七月六日	17,521.19	住宅：二零八二年十一月八日
撫國用(2015)第062100267號	二零一五年七月六日	11,680.80	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100268號	二零一五年七月六日	41,751.19	住宅：二零八二年十一月八日
撫國用(2015)第062100269號	二零一五年七月六日	27,834.15	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100270號	二零一五年七月六日	59,066.75	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100271號	二零一五年七月六日	62,434.19	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100272號	二零一五年七月六日	32,127.18	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100273號	二零一五年七月六日	32,235.54	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100274號	二零一五年七月六日	30,904.37	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100275號	二零一五年七月六日	73,672.23	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100276號	二零一五年七月七日	36,908.46	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100277號	二零一五年七月七日	36,540.60	住宅：二零八二年十一月八日
撫國用(2015)第062100276號	二零一五年七月七日	24,360.40	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100276號	二零一五年七月七日	28,919.42	住宅：二零八二年十一月八日
撫國用(2015)第062100276號	二零一五年七月七日	19,279.62	商業：二零五二年十一月八日
撫國用(2015)第062100277號	二零一五年七月七日	5,472.60	住宅：二零八二年十一月八日
		3,648.40	商業：二零五二年十一月八日
	總計：	<u>668,922.67</u>	

- 根據日期為二零一五年六月二十五日之《關於撫松廣澤房地產開發有限公司果松組團A、B區地塊建設項目建設年限延期的批覆》，撫松廣澤已取得批准將物業土地之建設工程施工日期延至二零一六年十二月。

## 附錄六 A

## 本集團之物業估值

4. 根據日期介乎二零一四年四月二十三日至二零一五年七月六日之16份建設用地規劃許可證—撫東崗地字第2014005號及撫新城地字第2014006至2014008號、第2014025號及第2015012-1至11號，撫松廣澤獲准使用十七幅總地盤面積約754,705.98平方米之土地作發展用途。
5. 根據日期為二零一五年七月三十一日之建設工程規劃許可證—撫新建字第2015024號，該物業之多棟樓宇之總獲准建設規模約為76,002.64平方米。  
  
據 貴公司告知，上文所述建設工程規劃許可證內載列之樓宇僅包括物業之一部份。
6. 據悉於估值日期，該物業須支付未付地價約人民幣14,724,701.38元。吾等之估值並未計及應付該未付地價，因為根據撫松縣國有國土資源部發出日期為二零一五年八月十一日之確認函，撫松廣澤已就延遲支付該款項取得政府同意。  
  
誠如 貴公司告知，撫松廣澤正為該物業申請建設工程施工許可證。
7. 誠如 貴公司確認，該物業已作多項抵押。
8. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 於結付未付地價後，撫松廣澤合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內及根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
  - ii. 撫松廣澤已就該物業之建造工程部份取得土地規劃許可證及建設工程規劃許可證，而有關許可證生效及並無被撤銷、更改或廢除；
  - iii. 據撫松廣澤確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制。
9. 進行估值時，吾等假設住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣2,780元、商業用地約為每平方米人民幣2,790元以及其他用途土地約為每平方米人民幣430元。
10. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干地盤之近期銷售交易。該等銷售交易中，住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣3,330至3,530元、商業用地約為每平方米人民幣3,370至3,500元及其他用途土地約為每平方米人民幣380至560元。吾等假設之樓面地價與上述銷售交易一致。於達致主要假設之過程中，該等銷售交易之樓面地價已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及可建建築面積等因素。  
  
\* 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

## 估值證書

### 第三類—本集團租賃之香港物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值
3.	香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室  海旁地段第2號A分段餘段、餘段及B分段、海旁地段第2A號B分段餘段及海旁地段第3號A分段部份。	<p>置地廣場由三座辦公室大樓組成，即公爵大廈、告羅士打大廈及約克大廈，建於七層高(包括兩層地庫)之商用/停車場平台上。整個項目分多階段落成。</p> <p>公爵大廈是一座四十層高之辦公室/酒店大樓，於一九八三年落成。</p> <p>該物業由位於該發展項目旗下公爵大廈三十五樓之兩個辦公室單位組成，總可銷售面積約2,564平方呎(238.20平方米)。</p> <p>海旁地段第2及2A號乃根據各自之政府租契向政府持有。有關租契由一八六一年六月二十五日開始，各自為期981年。</p> <p>海旁地段第3號乃根據政府租契向政府持有。有關租契由一八四三年六月二十六日開始，為期999年。</p>	於估值日期，該物業由擴大後集團租賃，租期為三年，由二零一三年八月一日開始，月租為326,560港元(不包括管理費及差餉)。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Hongkong Land Property Company Limited。

## 估值證書

### 第四類—本集團租賃之香港物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值
4.	九龍 長沙灣 醫局街555號 怡高工業中心 6樓 3號工作間  新九龍內地段 4753及4754號 20,419份之230份。	怡高工業中心於一九九一年落成，為一座十三層高之工業大廈，其下建有一層地庫。  該大廈之地庫劃為起貨／卸貨區域及停車地點，而大廈樓上各層則專門作工業用途。  該物業由位於大廈六樓之一個工業單位組成，可銷售面積約1,905平方呎(176.98平方米)。  新九龍內地段第4753及4754號乃根據各自之政府租契向政府持有。有關租契各自之租期均於二零四七年六月三十日屆滿，並須按該地段當時之應課差餉租值之3%繳付年度地租。	於估值日期，該物業由擴大後集團租賃，租期為三年，由二零一四年十月一日開始，月租為25,000港元(包括管理費及差餉)。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業之註冊擁有人為聯盛影音有限公司。