

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

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目標集團物業於[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。



savills  
第一太平戴維斯

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」)將自家譯投資有限公司購入並由廣澤地產集團股份有限公司(以下稱為「廣澤地產」)及彼等各自之附屬公司(以下統稱為「目標集團」)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(即由目標集團持作投資之中國物業)之價值時，吾等已參考市場上可供比較之市場交易，並在適當情況下以提供予吾等之計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業之復歸收入潛力。

在評估第二類物業(即由目標集團持作銷售之中國物業)之價值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之銷售交易，採用直接比較法進行物業估值。

在評估第三類物業(即由目標集團在中國持有之發展中物業)之價值時，吾等乃以該等物業將按照吾等獲提供之最新發展方案發展及落成為基準進行物業估值。吾等假設由有關政府機關就發展方案而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。在達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較之銷售交易，並已計及完成發展項目將支銷之成本，以反映已完成發展項目之建築質量。

在評估第四類物業(即由目標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。

在評估第五類物業(即目標集團將予收購之中國物業)之價值時，由於目標集團尚未取得任何有效業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

在評估第六類物業(即由目標集團租賃之中國物業)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、發展方案、總建設成本及未付建設成本、地盤面積及樓面面積、交易紀錄、售價、購銷協議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。

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 B

目標集團之物業估值

估值概要

編號	物業	於[二零一五年		於[二零一五年
		十月三十一日]	目標集團	十月三十一日]
		現況下之市值	應佔權益	目標集團 應佔市值
<b>第一類－目標集團持作投資之中國物業</b>				
1.	中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之 部份區域	人民幣 660,000,000元	100%	人民幣 660,000,000元
		第一類小計：		人民幣 660,000,000元
<b>第二類－目標集團持作銷售之中國物業</b>				
2.	中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之 部份區域	人民幣 369,000,000元	100%	人民幣 369,000,000元
3.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城一期之 部份區域	人民幣 90,700,000元	100%	人民幣 90,700,000元

附錄六 B

目標集團之物業估值

編號	物業	於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值	目標集團 應佔權益	於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值
4.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城二期及 回遷區	人民幣 438,000,000元	100%	人民幣 438,000,000元
第二類小計：		人民幣 897,700,000元		人民幣 897,700,000元
<b>第三類—目標集團在中國持有之發展中物業</b>				
5.	中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭一期	人民幣 308,000,000元	100%	人民幣 308,000,000元
6.	中國 吉林省 吉林市 船營區解放西路 廣澤•瀾香	人民幣 1,143,000,000元	100%	人民幣 1,143,000,000元
7.	中國 吉林省 延吉市公園路南側及 金達萊北街東側 廣澤紅府一期	人民幣 296,000,000元	100%	人民幣 296,000,000元

附錄六 B

目標集團之物業估值

編號	物業	於[二零一五年		於[二零一五年
		十月三十一日]	目標集團	十月三十一日]
		現況下之市值	應佔權益	目標集團
				應佔市值
8.	中國吉林省延吉市延西街梨花路南側及金達萊北街西側廣澤紅府二期	人民幣 209,000,000元	100%	人民幣 209,000,000元
第三類小計：		人民幣 1,956,000,000元		人民幣 1,956,000,000元
<b>第四類—目標集團持作未來發展之中國物業</b>				
9.	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	65%	人民幣 2,151,500,000元
第四類小計：		人民幣 3,310,000,000元		人民幣 2,151,500,000元

附錄六 B

目標集團之物業估值

編號	物業	於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值	目標集團 應佔權益	於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值
----	----	------------------------------	--------------	------------------------------------

第五類－目標集團將予收購之中國物業

10.	中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭二期			無商業價值
-----	--	--	--	-------

第五類小計：

無

第六類－目標集團租賃之中國物業

11.	中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域			無商業價值
12.	中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域			無商業價值



附錄六 B

目標集團之物業估值

編號	物業	於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值	目標集團 應佔權益	於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值
13.	中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域			無商業價值
	第六類小計：			無
	總計：	人民幣 <u>6,823,700,000元</u>		人民幣 <u>5,665,200,000元</u>

估值證書

第一類－目標集團持作投資之中國物業

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										
1.	中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之部份區域	<p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一項大型商住發展項目，建於一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地上。</p> <p>該發展項目座落白山市渾江區市中心，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅及商業大樓。該發展項目離白山火車站約10分鐘車程。</p> <p>該物業由位於該發展項目地庫一樓及三至五樓之多間零售店組成。該物業亦包括該發展項目地庫二樓之多個車位。該物業之總建築面積約68,432.89平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>52,970.82</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,760.56</td> </tr> <tr> <td>民防</td> <td>7,701.51</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>68,432.89</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	52,970.82	停車場	7,760.56	民防	7,701.51	<b>總計：</b>	<b><u>68,432.89</u></b>	<p>於估值日期，該物業之部份區域(可出租總建築面積約51,686.04平方米)受多項租賃規限，最遲租期將於二零三五年一月二十四日屆滿，每月總收入約為人民幣860,000元，而該物業之餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣 660,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 660,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
商業	52,970.82													
停車場	7,760.56													
民防	7,701.51													
<b>總計：</b>	<b><u>68,432.89</u></b>													
		<p>據 貴公司告知，該物業已於二零一五年竣工。</p> <p>該發展項目之土地使用權已按分別於二零五三年五月三十日(作商業用途)及二零八三年五月三十日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p>												

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十三日之國有土地使用權出讓合同—第GF-2000-2601號，一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地附帶之土地使用權，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣40,279,636.80元。
2. 根據日期均為二零一三年五月三十一日之兩份國有土地使用證—白山市國用(2013)第060000100及060000101號，該發展項目之土地（總地盤面積約29,934.00平方米）附帶之土地使用權已授予白山廣澤房地產，兩段並存年期分別於二零一三年五月三十日（作商業用途）及二零一八年五月三十日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一二年五月二十四日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2012060號，白山廣澤房地產獲准使用一幅地盤面積約29,930.00平方米之土地作發展用途（包括1,380.00平方米之土地用作興建道路）。
4. 根據日期為二零一三年四月九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2013015號，該發展項目之總獲准建設規模約為131,921.97平方米。
5. 根據日期為二零一二年十一月十五日之建設工程施工許可證第220602201210150860號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為168,000.00平方米。
6. 根據日期分別為二零一三年十月二十四日及二零一四年十一月五日之兩項商品房預售許可證—(白山)房預售證第2013103及2014016號，該發展項目之多幢樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約為95,205.63平方米。
7. 根據日期均為二零一五年十二月二十五日之四份竣工證（編號為2015-031至2015-034），該發展項目之建設工程已受檢驗及作記錄，涉及之總建築面積約為168,180平方米。
8. 根據日期為二零一二年十二月三日之《防空地下室建設項目審批表》，該物業獲准施工之防空面積為約8,200.00平方米。
9. 據 貴公司確認，該物業受限於兩項按揭。
10. 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. 白山廣澤房地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤房地產有權佔用、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. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

- iii. 該物業建造工程已完成。白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - iv. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - v. 據白山廣澤房地產確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
11. 進行估值時，吾等假設商業部份(地庫一樓及三至五樓)之平均每月單位租金約為每平方米人民幣83元，資本化比率為5.25%。
12. 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商業開發項目之租金叫價參考資料。該等每月租金叫價參考資料中，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣250至300元。吾等假設之單位月租與上述租金叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等租金叫價參考資料之每月單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

吾等已收集與該物業有可資比較特徵之商業開發項目近期之可資比較交易，並作出適當分析。吾等注意到該等市場交易隱含之資本化比率一般介乎於當地商業項目4.97%至5.51%之範圍內。經考慮上述市場可資比較項目之資本化比率後，吾等認為估值所用之資本化比率乃屬合理。

估值證書

第二類－目標集團持作銷售之中國物業

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.	中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之部份區域	廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一項大型商住發展項目，建於一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地上。  該發展項目座落白山市渾江區市中心，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅及商業大樓。該發展項目離白山火車站約10分鐘車程。  該物業由該發展項目之部份區域組成，總建築面積約34,383.13平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 369,000,000 元  (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 369,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	15,255.05	
		商業	14,283.97	
		停車場	2,154.13	
		配套設施	2,689.98	
		<b>總計：</b>	<b>34,383.13</b>	
		據 貴公司告知，該物業已於二零一五年竣工。		
		該發展項目之土地使用權已按分別於二零一三年五月三十日(作商業用途)及二零一三年五月三十日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。		

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十三日之國有土地使用權出讓合同—第GF-2000-2601號，一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地附帶之土地使用權，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣40,279,636.80元。
2. 根據日期均為二零一三年五月三十一日之兩份國有土地使用證—白山市國用(2013)第060000100及060000101號，該發展項目之土地（總地盤面積約29,934.00平方米）附帶之土地使用權已授予白山廣澤房地產，兩段並存年期分別於二零一三年五月三十日（作商業用途）及二零一三年五月三十日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一二年五月二十四日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2012060號，白山廣澤房地產獲准使用一幅地盤面積約29,930.00平方米之土地作發展用途（包括1,380.00平方米之土地用作興建道路）。
4. 根據日期為二零一三年四月九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2013015號，該發展項目之總獲准建設規模約為131,921.97平方米。
5. 根據日期為二零一二年十一月十五日之建設工程施工許可證第220602201210150860號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為168,000.00平方米。
6. 根據日期分別為二零一三年十月二十四日及二零一四年十一月五日之兩份商品房預售許可證—（白山）房預售證第2013103及2014016號，該發展項目之多幢樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約為95,205.63平方米。
7. 據 貴公司告知，該物業之部份區域（總建築面積約9,347.82平方米）已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣56,500,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
8. 根據日期均為二零一五年十二月二十五日之四份竣工證（編號為2015-031至2015-034），該發展項目之建設工程已受檢驗及作記錄，涉及之總建築面積約為168,180平方米。
9. 根據日期為二零一二年十二月三日之《防空地下室建設項目審批表》，該物業獲准施工之防空面積為約8,200.00平方米。
10. 據 貴公司確認，該物業受限於兩項按揭。
11. 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. 白山廣澤房地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤房地產有權佔用、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. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

- iii. 該物業建造工程已完成。白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - iv. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - v. 據白山廣澤房地產確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣4,800元、商業項目（一樓至四樓）約為每平方米人民幣20,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣170,000元。
13. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,400至5,400元，商業項目（一樓）之價格約為每平方米人民幣21,000至27,000元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣140,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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、樓層差異及質素等因素。

## 估值證書

### 第二類－目標集團持作銷售之中國物業

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
3.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城 一期部份區域	廣澤•紫晶城第I及第II期(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於總地盤面積約112,569.77平方米之四幅土地上。  該發展項目座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 90,700,000元  (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 90,700,000元)

該物業由該發展項目部份區域組成，總建築面積約10,488.70平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	2,676.90
商業	5,207.80
停車場	<u>2,604.00</u>
<b>總計：</b>	<b><u>10,488.70</u></b>

據 貴公司告知，該物業已於二零一三年落成。

該物業之土地使用權已按分別於二零五零年七月十二日及二零五一年九月二十四日(作商業用途)及二零八零年七月十二日及二零八一年九月二十四日(作住宅用途)屆滿之各段並存年期授出。



## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期分別為二零一零年七月五日及二零一一年九月十四日之兩份國有土地使用權出讓合同—第B00756及B02614號及日期均為二零一三年四月二十二日之兩份補充協議，兩幅總地盤面積約112,569.77平方米之土地附帶之土地使用權，連同總面積約30,877.80平方米之地下土地使用權已授予吉林廣澤地產有限公司（「吉林廣澤地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），總土地出讓金為人民幣126,268,300元。
2. 根據下列國有土地使用證，該發展項目之土地（總地盤面積約112,569.77平方米）附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產。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
吉市國用(2010) 第220201006786號	二零一零年九月二十五日	30,875.14	住宅：二零八零年七月十二日
吉市國用(2010) 第220201006787號	二零一零年九月二十五日	1,460.38	商業：二零五零年七月十二日
吉市國用(2011) 第220201006020號	二零一一年十月十三日	72,728.09	住宅：二零八一年九月二十四日
吉市國用(2011) 第220201006021號	二零一一年十月十三日	7,506.16	商業：二零五一年九月二十四日
總計：		<u><u>112,569.77</u></u>	

3. 根據日期分別為二零一零年七月七日及二零一一年九月十五日之兩份建設用地規劃許可證—吉市地字(2010)船第021號及吉市地字(2011)船第052號，吉林廣澤地產獲准使用兩幅總地盤面積約112,570.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期介乎二零一零年七月二十二日及二零一一年九月二十九日之七份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2010)船第021-1及021-2號及吉市建規字(2011)船第052-1至052-5號，該發展項目之總獲准建設規模約為228,468.58平方米。
5. 根據日期介乎二零一零年八月三十一日至二零一一年十月二十四日之五份建設工程施工許可證—第220204201007060101號、第220204201109160201號、第220204201109160301號、第220204201109160401號及第220204201109160301號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為229,268.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一零年十一月十日至二零一一年十月二十六日之二十五份商品房預售許可證—吉市房預字第1011004至1011009、1011019、1011020、1110014至1110030號，該發展項目之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約194,740.80平方米。
7. 根據日期介乎二零一三年四月八日至二零一三年四月十九日之三十一份竣工證—第J-2013-058至J-2013-082號及第J-2013-092至J-2013-097號，該發展項目（總建築面積約228,684.74平方米）之建設工程已獲驗收，而有關驗收已予記錄。
8. 根據日期為二零一四年二月二十六日之《城市建設項目產權登記人防意見書》，該物業之防空部份獲准可於地盤外建造。

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約2,589.77平方米)已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣13,900,000元，惟尚未向買家交付。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 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. 吉林廣澤地產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，吉林廣澤地產有權佔用、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. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
  - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - iv. 該物業之建造工程已完成。吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
11. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,000元，商業項目(一樓)約為每平方米人民幣14,200元及停車場約為每個泊車位人民幣184,000元。
12. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,800至5,750元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣13,800至15,000元，停車場之價格約為每個泊車位人民幣155,000至250,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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－目標集團持作銷售之中國物業

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
4.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤·紫晶城二期和回遷區部份區域	廣澤·紫晶城二期和回遷區(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於總地盤面積約224,939,19平方米之六幅土地上。  該發展項目座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。  該物業由該發展項目部份區域組成，總建築面積約69,978.67平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 438,000,000元  (目標集團應佔100%權益：人民幣438,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		二期		
		住宅	25,784.71	
		商業	10,010.42	
		停車場	26,046.00	
		小計	61,841.13	
		回遷區		
		商業	8,137.54	
		小計	8,137.54	
		總計：	<u>69,978.67</u>	

附錄六 B

目標集團之物業估值

於[二零一五年  
十月三十一日]  
現況下之市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

據 貴公司告知，該物業於二零一五年竣工。

該物業之土地使用權已按分別於二零五二年三月二十九日及二零五二年五月十八日(作商業用途)及二零八二年三月二十九日及二零八二年五月十八日(作住宅用途)屆滿之各段並存年期授出。

附註：

1. 根據日期為二零一二年三月十九日及二零一二年五月九日之國有土地使用權出讓合同—第B02659號、第B02662號及第B02679號，三幅地盤總面積約224,939.19平方米之土地附帶之土地使用權，已授予吉林省廣澤地產有限公司(「吉林省廣澤地產」)，為廣澤地產之全資附屬公司)，兩段並存年期分別為四十年(作商業用途)及七十年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣403,050,000元。
2. 根據下列國有土地使用證，該發展項目之土地(總地盤面積約224,939.19平方米)附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產。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
吉市國用(2012) 第220201001468號	二零一二年五月十一日	37,423.48	住宅：二零八二年三月二十九日
吉市國用(2012) 第220201001469號	二零一二年五月十一日	6,083.65	商業：二零五二年三月二十九日
吉市國用(2012) 第220201001471號	二零一二年五月十一日	100,446.55	住宅：二零八二年三月二十九日
吉市國用(2012) 第220201001472號	二零一二年五月十一日	3,801.45	商業：二零五二年三月二十九日
吉市國用(2012) 第220201003149號	二零一二年八月十六日	74,067.10	住宅：二零八二年五月十八日
吉市國用(2012) 第220201003150號	二零一二年八月十六日	3,116.96	商業：二零五二年五月十八日
總計：		<u><u>224,939.19</u></u>	

3. 根據日期介乎二零一二年四月一日及二零一二年六月七日之三份建設用地規劃許可證—吉市地字(2012)船第009號、第010號及第019號，吉林廣澤地產獲准使用四幅總地盤面積約226,070.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期介乎二零一二年五月二日及二零一二年七月二十五日之十三份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2012)船第009-1至009-5、010-1至010-4及019-1至019-4號，該發展項目之總獲准建設規模約為535,845.00平方米。

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

5. 根據日期介乎二零一二年五月二十五日至二零一二年九月二十一日之九份建設工程施工許可證－第220204201204170201號、220204201204170301號、第220204201204170401號、第220204201204170501號、第220204201204170601號、第220204201204170701號、第220204201204170801號、第220204201206190101號及第220204201206190201號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為535,844.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一二年九月二十八日至二零一三年三月十四日之三十六份商品房預售許可證－吉市房預字第120913至120920號、121002至121008號及第1303005至1303025號，該發展項目之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約353,914.49平方米。
7. 根據日期均為二零一五年十一月十八日之五十九份竣工證－第J-2015-475至J-2015-533號，該發展項目(總建築面積約525,438.92平方米)之建設工程已獲驗收，而有關驗收已予記錄。
8. 根據日期為二零一三年三月十二日之《城市建設項目產權登記人防意見書》，該物業之防空部份已根據條例按時興建。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約11,484.15平方米)已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣65,300,000元，惟尚未向買家交付。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 誠如 貴公司確認，該物業已作多項抵押。
11. 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. 吉林廣澤地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，吉林廣澤地產有權佔用、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. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
  - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - iv. 該物業之建造工程已完成。吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；
  - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

- vi. 按吉林廣澤房地產所提供的文件及其確認之後，已按相關法例及條例在物業內建造防空工作，獲批興建有關防空工作的文件已妥當存檔。於完成有關防空工作後，吉林廣澤房地產於有權將其出租前，必須申請、註冊及取得使用權證，或根據許可證所核准的範疇，以其他合法途徑使用有關防空工作。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,000元，商業項目(一樓)約為每平方米人民幣12,500元及停車場約為每平方米人民幣133,000元。
13. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,800至5,750元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣13,800至15,000元，停車場之價格約為每個泊車位人民幣130,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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

第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

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
5.	中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭一期	廣澤蘭亭一期為大型住宅發展項目，建於兩幅總地盤面積約41,429.00平方米之土地上。  該物業座落白山市渾江區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓。該發展項目離白山市中心約5分鐘車程。  根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約128,736.30平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業仍在興建中。	人民幣 308,000,000元  (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 308,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		一標段		
		住宅	58,055.35	
		回遷住宅	18,286.15	
		商業	1,480.80	
		停車場	3,132.00	
		民防	2,070.70	
		配套設施	2,401.90	
		小計：	85,426.90	
		二標段		
		住宅	39,310.47	
		配套設施	3,998.93	
		小計：	43,309.40	
		總計：	<u>128,736.30</u>	



附錄六 B

目標集團之物業估值

於[二零一五年  
十月三十一日]  
現況下之市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

據 貴公司告知，該物業預定，於二零一五年第四季及二零一六年第四季分階段落成。

該物業之土地使用權已按分別於二零一四年八月十八日(作商業用途)、二零一四年八月十八日(作倉庫用途)及二零一四年八月十八日(作住宅用途)屆滿之三段並存年期授出。

附註：

- 根據日期均為二零一四年八月十八日之兩份國有土地使用權出讓合同—第201405及2014007號，地盤面積約41,429.00平方米之土地附帶之土地使用權(包括六幅總地盤面積約5,841.50平方米之土地附帶之地下土地使用權)，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司(「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司)，三段年期分別為四十年(作商業用途)、五十年(作倉庫用途)及七十年(作住宅用途)，總土地出讓金為人民幣14,589,456元。
- 根據下列國有土地使用證，總地盤面積約41,429.00平方米之兩幅土地附帶之土地使用權連同總面積約5,841.50平方米之土地附帶之地下土地使用權已授予白山廣澤房地產。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
<b>土地使用權</b>			
白山市國用(2014)第060000092號	二零一四年八月二十八日	39,276.42	住宅：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000093號	二零一四年八月二十八日	2,152.58	商業：二零一四年八月十八日
	小計：	<b>41,429.00</b>	
<b>地下土地使用權</b>			
白山市國用(2014)第060000096號	二零一四年九月十二日	1,044.00	倉庫：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000097號	二零一四年九月十二日	1,044.00	倉庫：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000098號	二零一四年九月十二日	2,070.70	倉庫：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000099號	二零一四年九月十二日	313.10	倉庫：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000100號	二零一四年九月十二日	325.70	倉庫：二零一四年八月十八日
白山市國用(2014)第060000101號	二零一四年九月十二日	1,044.00	倉庫：二零一四年八月十八日
	小計：	<b>5,841.50</b>	



## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

3. 根據日期為二零一四年八月二十九日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2014065號，[白山廣澤房地產]獲准使用地盤面積約80,166.00平方米之土地作發展用途(包括6,221.00平方米之土地用作興建道路)，當中地盤面積為約41,429.00平方米之部份地區分配予該物業發展項目。
4. 根據日期為二零一四年九月二十九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2014054號，該物業之總獲准建設規模約為128,736.30平方米。
5. 根據日期為二零一四年十二月二十三日之建設工程施工許可證第2206022014122312601號，該物業部份區域之建設工程已獲准施工，總建設規模約為42,349.00平方米。
6. 根據日期均為二零一五年一月三十一日之五份商品房預售許可證—(白山)房預售證第2015017至2015021號，該物業之部份區域已獲准預售，涉及之總建築面積約為42,224.02平方米。
7. 根據日期為二零一四年九月十九日之《結合民用建築修建防空地下室項目報建審批表》，該物業之防空工程已獲准施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為人民幣86,700,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為人民幣160,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約2,883.30平方米)已根據多份買賣協議作出預售，總代價約為人民幣11,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣565,000,000元。
11. 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. 白山廣澤房地產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，白山廣澤房地產有權佔用、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. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
  - iii. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

- iv. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - v. 據白山廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,700元、商業項目（一樓）約為每平方米人民幣8,600元，而停車場則約為每個泊車位人民幣153,000元。
13. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣5,350至7,600元，商業項目（一樓）之價格約為每平方米人民幣10,000至11,700元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣140,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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

### 第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

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										
6.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤·紫晶城 第II-C期 廣澤·瀾香	<p>廣澤·紫晶城第II-C期(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約92,590.67平方米之土地上。</p> <p>該物業座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約107,469.00平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>105,499.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,770.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>200.00</td> </tr> <tr> <td><b>小計：</b></td> <td><b><u>107,469.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一六年第一季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按於二零八年五月十八日(作住宅用途)屆滿之年期授出。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	105,499.00	商業	1,770.00	配套設施	200.00	<b>小計：</b>	<b><u>107,469.00</u></b>	<p>於估值日期，該物業仍在興建中。</p>	<p>人民幣 1,143,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 1,143,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	105,499.00													
商業	1,770.00													
配套設施	200.00													
<b>小計：</b>	<b><u>107,469.00</u></b>													

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月十日之國有土地使用權出讓合同—第B02682號，地盤面積約92,590.67平方米之土地附帶之土地使用權，已授予吉林廣澤地產有限公司（「吉林廣澤地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），年期為七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣163,530,000元。
2. 根據日期為二零一三年一月七日之國有土地使用證—吉市國用(2013)第220201000084號，地盤面積約92,590.67平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產，年期於二零一二年五月十八日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為二零一二年六月七日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2012)船第020號，吉林廣澤地產獲准使用一幅地盤面積約93,056.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期均為二零一二年十二月十九日之五份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2012)船第020-1至202-5號，該物業之總獲准建設規模約為107,469.00平方米。
5. 根據日期均為二零一三年一月十日之十七份建設工程施工許可證—第220204201211270201、220204201206190301號及220204201211272301至220204201211272315，該物業部份區域之建設工程已獲准施工，總建設規模約為107,469.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一四年二月二十五日至二零一四年八月二十八日之四十七份商品房預售許可證—吉市房預字第1402001至1402009、1403012至1403028、1405021至1405029、1408067至1408077及1408086號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約93,610.10平方米。
7. 根據日期為二零一四年四月二十日之《結建人防工程建設審批表》，該物業之防空工程已獲准於地盤外施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為約人民幣284,000,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為約人民幣206,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域（總建築面積約37,890.46平方米）已根據多份買賣協議作出預售，總代價約為人民幣332,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣1,454,700,000元。

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

11. 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. 吉林廣澤地產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，吉林廣澤地產有權佔用、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. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
  - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - iv. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣16,400元，而商業項目(一樓)則約為每平方米人民幣14,200元。
13. 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住宅發展項目及商業發展項目之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣13,800至16,600元，而商業項目(一樓)之價格則約為每平方米人民幣13,800至15,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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

### 第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

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												
7.	中國吉林省延吉市公園路南側及金達萊北街東側廣澤紅府一期	<p>廣澤紅府一期為一項開發之大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約32,986.87平方米之土地上。</p> <p>該物業座落延吉市公園路及金達萊北街交界，鄰近之發展項目多為各類住宅大樓、政府大樓及公共設施。該發展項目離延吉市中心、延吉火車站及延吉朝陽川國際機場約10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約82,315.35平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在興建中。	人民幣296,000,000元  (目標集團應佔100%權益：人民幣296,000,000元)												
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>62,115.64</td></tr><tr><td>商業</td><td>9,035.78</td></tr><tr><td>停車場</td><td>10,713.75</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>450.18</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>82,315.35</u></b></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	62,115.64	商業	9,035.78	停車場	10,713.75	配套設施	450.18	<b>總計：</b>	<b><u>82,315.35</u></b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	62,115.64															
商業	9,035.78															
停車場	10,713.75															
配套設施	450.18															
<b>總計：</b>	<b><u>82,315.35</u></b>															
		<p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一六年第三季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按分別於二零五四年八月三日(作商業用途)及二零八四年八月三日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p>														

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一四年八月四日之國有土地使用權出讓合同—延州第2014-028號，地盤面積約32,986.87平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予延吉市惠澤房地產開發有限公司(「延吉惠澤」，為廣澤地產之全資附屬公司)，兩段並存年期分別為四十年(作商業用途)及七十年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣79,222,164元。
2. 根據日期均為二零一四年九月十六日之兩份國有土地使用證—延國用(2014)第24361及24365號，總地盤面積約32,986.87平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予延吉惠澤，兩段並存年期分別於二零一四年八月三日(作商業用途)及二零一四年八月三日(作住宅用途)屆滿。
3. 根據日期為二零一四年六月三日之建設用地規劃許可證—地字第YD-SQ2014017號，延吉惠澤獲准使用一幅地盤面積約33,030.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期為二零一四年十月二十一日之建設工程規劃許可證—建字第GC-SQ2014054號，該物業之總獲准建設規模約為82,315.35平方米。
5. 根據日期均為二零一四年十一月二十四日之兩份建設工程施工許可證—第222401201411240201及222401201411240301號，該物業之建設工程已獲准施工，總建設規模約為82,300.00平方米。
6. 根據日期均為二零一五年五月七日之六份商品房預售許可證—Yan Fang Xu Zi第2015026至2015031號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約56,685.06平方米。
7. 根據日期為二零一四年十月十日之《結合民用建築修建防空地下室項目報建審批表》，該物業之防空工程已獲准施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為約人民幣69,200,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為約人民幣144,800,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，部分物業(總建築面積約23,038.04平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價為約人民幣107,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣553,800,000元。



## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

11. 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. 延吉惠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，延吉惠澤有權佔用、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. 延吉惠澤已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
  - iii. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，延吉惠澤可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待延吉惠澤根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，延吉惠澤向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - iv. 延吉惠澤有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - v. 據延吉惠澤確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 如延吉惠澤提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，延吉惠澤將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣6,000元、商業項目(一樓至二樓)約為每平方米人民幣150,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣20,100元。
13. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣6,070至6,470元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣120,000至200,000元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣17,800至33,600元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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、樓層差異及質素等因素。



## 估值證書

### 第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

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												
8.	中國吉林省延吉市延西街梨花路南側及金達萊北街西側廣澤紅府二期	<p>廣澤紅府二期為一項開發之大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約51,854.90平方米之土地上。</p> <p>該物業座落延吉市公園路及金達萊北街交界，鄰近之發展項目多為各類住宅大樓、政府大樓及公共設施。該發展項目離延吉市中心、延吉火車站及延吉朝陽川國際機場約10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約130,700.00平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>101,850.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>8,400.00</td></tr><tr><td>停車場</td><td>20,000.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>450.00</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>130,700.00</u></b></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	101,850.00	商業	8,400.00	停車場	20,000.00	配套設施	450.00	<b>總計：</b>	<b><u>130,700.00</u></b>	<p>於估值日期，該物業仍在興建中。</p>	<p>人民幣 209,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 209,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	101,850.00															
商業	8,400.00															
停車場	20,000.00															
配套設施	450.00															
<b>總計：</b>	<b><u>130,700.00</u></b>															
		<p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一七年第二季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按分別於二零五五年九月十三日(作商業用途)及二零八五年九月十三日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p>														

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一五年九月十四日之國有土地使用權出讓合同—第 YSG2015032 號，地盤面積約 51,854.90 平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予延吉市惠澤房地產開發有限公司（「延吉惠澤」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣 121,778,960 元。
2. 根據日期均為二零一五年九月三十日之兩份國有土地使用證—延國用(2015)第 27741 及 27742 號，總地盤面積約 51,854.90 平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予延吉惠澤，兩段並存年期分別於二零一五年九月十三日（作商業用途）及二零一五年九月十三日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一五年八月十日之建設用地規劃許可證—地字第 YD-SQ2015031 號，延吉惠澤獲准使用一幅地盤面積約 51,870.00 平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期為二零一五年九月二十三日之建設工程規劃許可證—建字第 GC-SQ2015032 號，該物業之多棟樓宇之總獲准建設規模約為 47,054.25 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。
5. 根據日期為二零一五年九月三十日之建設工程施工許可證—第 222401201509300101 號，該物業之多棟樓宇之建設工程已獲准施工，總建設規模約為 47,054.25 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. 根據日期均為二零一五年十一月六日之四份商品房預售許可證—Yan Fang Xu Zi 第 2015113 至 2015116 號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約 46,793.72 平方米。
7. 根據日期為二零一五年九月十日之《結合民用建築修建防空地下室專案報建審批表》，該物業之防空工程已獲准於地盤外施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為人民幣 10,100,000 元，而建成該物業之估計未清償建築成本為人民幣 300,300,000 元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣 731,800,000 元。
10. 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. 延吉惠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。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，延吉惠澤有權佔用、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. 延吉惠澤已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

- iii. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，延吉惠澤可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待延吉惠澤根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，延吉惠澤向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
  - iv. 延吉惠澤有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
  - v. 據延吉惠澤確認，該物業之土地使用權及建造工程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；及
  - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
11. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,300元、商業項目(一樓至二樓)約為每平方米人民幣120,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣15,800元。
12. 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住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣6,070至6,470元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣17,800至33,600元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣120,000至200,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料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、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第四類－目標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
9.	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	<p>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計劃建於有關土地上。</p> <p>該物業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。該物業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。</p>	<p>於估值日期，該物業為空地。</p> <p>吾等實地視察該物業時，發現該物業外圍之基礎設施經已落成。</p>	<p>人民幣 3,310,000,000 元</p> <p>(目標集團應佔 65%權益： 人民幣 2,151,500,000 元)</p>

根據吾等獲提供之資料，該物業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 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 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—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，十六幅總地盤面積約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」，為廣澤地產擁有65%權益之附屬公司及貴公司擁有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。
2. 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062100278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062100279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062100280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062100281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
撫國用(2015) 第062100282號	二零一五年七月七日	3,648.40	商業：二零五二年十一月八日
總計：		<u>668,922.67</u>	

## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

3. 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。
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—撫新城建字第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 貴公司告知，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。
7. 據 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。
8. 據 貴公司確認，撫松廣澤確認，該物業已作多項抵押。
9. 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，撫松廣澤有權佔用、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。
10. 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。
11. 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

### 第五類—目標集團將予收購之中國物業

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												
10.	中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭二期	<p>廣澤蘭亭二期為大型住宅發展項目，將建於一幅地盤面積約32,516.00平方米之土地上。</p> <p>該物業座落白山市渾江區，鄰近之發展項目多為樓齡及高度不一之住宅大樓。該發展項目離白山市中心約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約84,333.40平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>68,822.80</td></tr><tr><td>停車場</td><td>4,450.40</td></tr><tr><td>民防</td><td>5,429.30</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>5,630.90</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>84,333.40</u></b></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	68,822.80	停車場	4,450.40	民防	5,429.30	配套設施	5,630.90	<b>總計：</b>	<b><u>84,333.40</u></b>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	68,822.80															
停車場	4,450.40															
民防	5,429.30															
配套設施	5,630.90															
<b>總計：</b>	<b><u>84,333.40</u></b>															

該物業之土地使用權將按70年期限授出(作住宅用途)。



## 附錄六 B

## 目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十日之成交確認書，白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司）已在拍賣中贏得[2013] G029-1號地段之土地使用權，涉及之地盤面積約73,945.00平方米，土地出讓金為人民幣25,781,200元。

據 貴公司告知，該物業僅包括上述交易確認函內所述土地之一部份。

2. 根據日期為二零一四年八月二十九日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2014065號，白山廣澤房地產獲准使用地盤面積約80,166.00平方米之物業土地作發展用途（包括6,221.00平方米之土地用作興建道路）。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為目標集團於估值日期並未取得任何有效之業權文件。倘目標集團繳付所有土地出讓金並取得該物業之合適國有土地使用證，則該物業於估值日期之市值將為人民幣22,600,000元（目標集團應佔100%權益：人民幣22,600,000元）。



## 估值證書

### 第六類－目標集團租賃之中國物業

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
11.	中國 吉林省 白山市 撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域	<p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為12.00平方米。</p> <p>該物業由撫松果松會務服務有限公司（「撫松果松會務」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司）向魯濤（「出租人」，為獨立第三方）租賃，租期於二零一八年八月一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由撫松果松會務向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零一八年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
  - ii. 於租賃期內，撫松果松會務有權佔用及使用該物業。

## 估值證書

### 第六類－目標集團租賃之中國物業

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
12.	中國 吉林省 白山市撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域	<p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為11.00平方米。</p> <p>該物業由撫松果松特產有限公司（「撫松果松特產」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司）向魯濤（「出租人」，為獨立第三方）租賃，租期於二零二零年八月一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由撫松果松特產向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零二零年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
  - ii. 於租賃期內，撫松果松特產有權佔用及使用該物業。

## 估值證書

### 第六類—目標集團租賃之中國物業

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
13.	中國 吉林省 白山市撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域	<p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為20.00平方米。</p> <p>該物業由吉林省廣澤酒店管理有限有限公司(「吉林廣澤酒店管理」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司)向魯濤(「出租人」，為獨立第三方)租賃，租期於二零二五年八月一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

#### 附註：

1. 該物業由吉林廣澤酒店管理向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零二五年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
  - ii. 於租賃期內，吉林廣澤酒店管理有權佔用及使用該物業。