

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萬升之物業於二零一五年十月三十一日之估值意見而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函而編製。



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：

吾等遵照閣下之指示，對吉林市萬升房地產開發有限公司(下文稱「吉林萬升」)所持有及將由廣澤地產有限公司(下文稱「貴公司」)收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十月三十一日(「估值日」)之估值意見，以載入通函內。

估值基準

吾等就各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「在自願買家與自願賣家經過適當推銷後基於公平原則，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下，交易雙方於估值日進行一項資產或負債交換之估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12應用指引，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)而編製。

物業分類及估值方法

第一類物業乃由吉林萬升於中國持有作銷售用途。吾等對該物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況交吉出售，並參考相關市場內可供比較的銷售交易。

第二類物業乃由吉林萬升於中國持有作未來發展用途的空置土地。吾等對該物業進行估值時，乃參考相關市場內可供比較的土地交易，並假設該物業按現有狀況交吉出售。

業權調查

吾等已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，以核實擁有權或確定是否有任何可能未顯示於交予吾等之副本上之修訂。吾等於估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所所出具與中國物業業權有關之法律意見。

估值考慮因素及假設

對中國物業估值時，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金。除另有說明外，吾等亦假設物業擁有人具有可強制執行之業權，以及於其各自所獲授之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之權利。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、合計及未付建築成本、土地及樓面面積、交易記錄、售價、買賣協議及一切其他相關事宜之資料及意見。估值證書所列之尺寸、度量及面積乃基於吾等獲提供之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地度量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致有根據的意見。

附錄六 C

萬升之估值報告

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業的實地視察由胡建明先生及多名估值助理於二零一五年九月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。吾等於視察過程中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、蟲蛀或任何其他損壞。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，且在發展期間不會產生非經常性開支或延誤。

備註

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

廣澤地產有限公司
香港
中環
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

二零一五年十二月二十八日

附註：劉振權為合資格測量師，取得資格後在中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

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)
第一類－吉林萬升在中國持作銷售之物業		
1.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第I期及第II期部份	210,000,000
	第一類小計：	<hr/> 210,000,000
第二類－吉林萬升在中國持作未來發展之物業		
2.	中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第II期餘下部份	26,000,000
	第二類小計：	<hr/> 26,000,000
	總計：	236,000,000

估值證書

第一類－吉林萬升在中國持作銷售之物業

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 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第I期及第II期部份	<p>萬升•前城國際(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，座落於兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地上。</p> <p>該發展項目位於吉林市船營區解放西路與秀水街交匯處西北角，距離吉林西火車站約一公里，毗鄰以各類新舊高矮不一的住宅發展項目為主，約15分鐘車程可到達船營區中心點，約1小時車程抵達長春龍嘉國際機場。</p> <p>該物業包括該發展項目之第I期及第II期一部份，總建築面積約為60,043.28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，該物業為空置。	人民幣 210,000,000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>20,978.40</td></tr><tr><td>商業</td><td>11,344.68</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>3,850.62</td></tr><tr><td>倉庫</td><td>4,226.97</td></tr><tr><td>車位</td><td>19,642.61</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>60,043.28</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	20,978.40	商業	11,344.68	寫字樓	3,850.62	倉庫	4,226.97	車位	19,642.61	總計：	<u>60,043.28</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	20,978.40																	
商業	11,344.68																	
寫字樓	3,850.62																	
倉庫	4,226.97																	
車位	19,642.61																	
總計：	<u>60,043.28</u>																	

貴公司表示，該物業之建築工程已於二零一四年完成。

該發展項目已獲授土地使用權，設兩段並存期限，商業及住宅用途分別於二零一五年四月二十二日及二零一八年四月二十二日屆滿。

附錄六 C

萬升之估值報告

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月十八日之國有土地使用權出讓合同第B1675及B1676號，兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地之土地使用權已授予吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」），設兩段並存期限，商業用途及住宅用途分別為40年及70年，總土地出讓金為人民幣83,350,000元。
2. 根據以下之國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約為88,707.29平方米之地塊之土地使用權已授予吉林萬升。該等證書之詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 屆滿日期
吉市國用(2011)第220201003853號	二零一一年 七月十三日	47,350.11	住宅：二零八一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003854號	二零一一年 七月十三日	1,194.65	商業：二零五一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003856號	二零一一年 七月十三日	39,176.03	住宅：二零八一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003857號	二零一一年 七月十三日	986.50	商業：二零五一年 四月二十二日
	總計：	88,707.29	

3. 根據兩份日期為二零一一年五月十一日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2011)船第032及033號，吉林萬升獲准使用兩幅總地盤面積約為96,810平方米之土地作發展用途。

據指，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所列地塊之部份。

4. 根據八份日期介乎二零一一年六月二十二日至二零一一年九月二十九日之建設工程規劃許可證—吉市建規字(船)第033-1至4及032-1至4號，該發展項目之總核准建設規模約為175,177.10平方米。
5. 根據13份日期介乎二零一一年八月二十九日至二零一五年一月二十二日之建設工程施工許可證第220204201106081401、220204201106081501、220204201106081527、220204201106081528、220204201106081530、220204201106081532、220204201106081534、220204201106081535、220204201106081601、220204201106084106至220204201106084108號，該發展項目多幢大廈(總建設規模約為167,660.60平方米)之建設工程已獲准施工。
6. 根據22份日期介乎二零一一年十月二十六日至二零一三年一月二十五日之商品房預售許可證—吉市房預字第1110031至11110033、1111020、1111021、1111034至1111040、1209001至1209006、1301011、1301012、1406037及1406038號，該發展項目總建築面積約為85,563.36平方米之部份已獲准進行預售。
7. 根據31份日期介乎二零一二年十二月二十日至二零一四年十二月二十日之《工程竣工驗收報告》，該發展項目多幢大廈(總建築面積約為120,278.30平方米)之建設工程已獲竣工驗收。

據 貴公司表示，該物業僅包括上述《工程竣工驗收報告》所列大廈之一部份。

8. 據 貴公司表示，該物業總建築面積約為24,053.02平方米之部份已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣122,100,000元，惟尚未交付予買家。吾等已於估值中計及上述金額。

附錄六 C

萬升之估值報告

9. 據 貴公司表示，於估值日，該物業尚欠支付建築成本合共約人民幣26,200,000元。吾等已於估值中計及該金額。
10. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問所出具有關該物業業權之法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 吉林萬升合法擁有該物業之已出讓土地使用權，即受中國法律保護。於該物業餘下土地使用期限內，吉林萬升有權佔用、使用及發展該等地塊，亦有權轉讓、出租、抵押或以其他法律途徑處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外的土地使用金或應付地價；
 - ii. 吉林萬升已根據法例向有關政府機關取得建設該物業所需的許可證及批准，該等許可證及批准現為生效，且並無遭撤回、更改或撤銷；
 - iii. 吉林萬升有權預售上述商品房預售許可證所列之樓宇；
 - iv. 吉林萬升可以有關國有土地使用權證、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竣工驗收備案證向有關房屋行政管理機關申請該物業之業權文件。在吉林萬升已根據上述文件建設該物業之情況下，待取得有關竣工驗收備案證後，吉林萬升向有關房屋行政管理機關申請業權文件時不會遇到任何實質的法律障礙；及
 - v. 據吉林萬升確認，該物業之土地使用權及建設工程不設任何擔保、其他按揭、不受查封、強制收購或其他物業權利限制。

估值證書

第二類－吉林萬升在中國持作未來發展之物業

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 吉林市 船營區 解放西路 萬升·前城國際 第II期餘下部份	<p>萬升·前城國際(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，座落於兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地上。</p> <p>該發展項目位於吉林市船營區解放西路與秀水街交匯處西北角，距離吉林西火車站約一公里，毗鄰以各類新舊高矮不一的住宅發展項目為主，約15分鐘車程可到達船營區中心點，約1小時車程抵達長春龍嘉國際機場。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展建議，該物業包括該發展項目第II期餘下部份，總建築面積約為28,629.23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，該物業為空置。	人民幣 26,000,000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>27,056.56</td></tr><tr><td>商業</td><td><u>1,572.67</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>28,629.23</u></u></td></tr></tbody></table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	27,056.56	商業	<u>1,572.67</u>	總計：	<u><u>28,629.23</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	27,056.56											
商業	<u>1,572.67</u>											
總計：	<u><u>28,629.23</u></u>											
		<p>該發展項目已獲授土地使用權，設兩段並存期限，商業及住宅用途分別於二零一一年四月二十二日及二零一八年四月二十二日屆滿。</p>										

附錄六 C

萬升之估值報告

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月十八日之國有土地使用權出讓合同第B1675及B1676號，兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地之土地使用權已授予吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」），設兩段並存期限，商業用途及住宅用途分別為40年及70年，總土地出讓金為人民幣83,350,000元。
2. 根據以下之國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約為88,707.29平方米之地塊之土地使用權已授予吉林萬升。該等證書之詳情如下：

證書編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用 屆滿日期
吉市國用(2011)第220201003853號	二零一一年 七月十三日	47,350.11	住宅：二零一一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003854號	二零一一年 七月十三日	1,194.65	商業：二零一一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003856號	二零一一年 七月十三日	39,176.03	住宅：二零一一年 四月二十二日
吉市國用(2011)第220201003857號	二零一一年 七月十三日	986.50	商業：二零一一年 四月二十二日
	總計：	88,707.29	

3. 根據兩份日期為二零一一年五月十一日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2011)船第032及033號，吉林萬升獲准使用兩幅總地盤面積約為96,810平方米之土地作發展用途。

據指，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所列地塊之部份。

4. 根據三份日期為二零一一年九月二十九日之建設工程規劃許可證—吉市建規字(船)第033-2、033-3及033-4號，該發展項目多幢大廈之總核准建設規模約為85,950.20平方米。

據指，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所列大廈之部份。

5. 根據五份日期介乎二零一一年十二月二十三日至二零一四年八月一日之建設工程施工許可證—第220204201106081527、220204201106081528、220204201106081530、220204201106081601及220204201106081535號，該發展項目多幢大廈(總建設規模約為78,169.50平方米)之建設工程已獲准施工。

據指，該物業僅包括上述建設工程施工許可證所列大廈之部份。

6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問所出具有關該物業業權之法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 吉林萬升合法擁有該物業之已出讓土地使用權，即受中國法律保護。於該物業餘下土地使用期限內，吉林萬升有權佔用、使用及發展該等地塊，亦有權轉讓、出租、抵押或以其他法律途徑處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外的土地使用金或應付地價；
- ii. 吉林萬升已根據法例向有關政府機關取得建設該物業所需的許可證及批准，該等許可證及批准現為生效，且並無遭撤回、更改或撤銷；及
- iii. 據吉林萬升確認，該物業之土地使用權不設任何擔保、其他按揭、不受查封、強制收購或其他物業權利限制。