

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於2018年12月31日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港太古城英皇道1111號
太古城中心第1期1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

緒言

我們已遵照閣下之指示，就和泓服務集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2018年12月31日（「估值日期」）之價值的意見，以供加載[編纂]文件。

估值基準

我們對各類物業的估值為我們對其的市值意見。市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估值金額」。

此外，市值理解為資產或負債的估算價值，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。

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2017年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（如適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充資料編製。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事及一名擁有逾25年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯過往12個月未曾參與評估該等物業。

我們獨立於貴公司及其附屬公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

物業分類及估值方法

該等物業由貴集團持有以作投資。由於該等物業無法於估值日期轉讓予貴集團，我們並無就該等物業賦予商業價值。

業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以核實所有權或確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴貴集團所提供的資料及貴集團中國法律顧問漢坤律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

資料來源

我們在很大程度上依賴貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、估計完工日期、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴集團向我們提供進行估值屬重大資料的真實性及準確性。我們亦獲貴集團所告知，提供的資料並無遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業已獲授指定年期限內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

實地視察

我們曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由Arron Lin先生（其為中國註冊房地產估價師）及Sherry Ren女士於2018年8月3日至2018年8月5日進行。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國
北京市
海淀區
中關村南大街18號
D座16層
和泓服務集團有限公司
列位董事 台照

為及代表
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

[日期]

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	於2018年	貴集團於2018年	
		12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	12月31日 應佔市值
1.	中國 北京市 大興區興華園 157個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
2.	中國 北京市 豐台區 光彩路66號及68號 彩虹城 296個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國 北京市 石景山區 香山南路168號 西山楓林7及11號樓 多個商業單元	無商業價值	100%	無商業價值
			總計：	<u>零</u>

估值報告

貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年12月31日 現況下的市值
1.	中國 北京市 大興區興華園 157個停車位	興華園（「該發展項目」）為興建於一幅佔地面積約86,843.00平方米土地上的住宅發展項目。該發展項目已於2007年完成。 該發展項目位於大興區，周邊主要為住宅建築，距市中心約45分鐘車程。 該物業由該發展項目的157個地下停車位組成。 該物業獲授的土地使用權於2054年8月31日到期，作停車用途。	於估值日期， 該物業按月出租。	無商業價值 （見附註6）

附註：

1. 根據北京福發房地產開發有限公司（「福發房地產」）與北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓」）於2011年9月21日訂立的四份商品房買賣合同（「買賣合同」），北京和泓同意以總代價人民幣22,708,970元購買總建築面積約12,854.81平方米的366個停車位（包括42個機械停車位）。北京和泓為貴公司的全資附屬公司。

誠如 貴集團所告知，於2015年至2017年期間已售出209個停車位。

2. 由於停車位的所有權無法自福發房地產轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，福發房地產同意：
 - (i) 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
 - (ii) 北京和泓有權佔用、使用及自停車位賺取收入；及
 - (iii) 倘北京和泓決定向興華園的任何業主出售任何停車位，福發房地產須協助完成買賣交易。

附錄三

估值報告

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積約33,561.75平方米的該發展項目第1、7、9及48座部分的房屋所有權歸屬於福發房地產。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	X京房權證興字 第069053號	第9座地下一層 第128至264號停車位	4,895.40	停車位
(ii)	X京房權證興字 第069054號	第7座地下一層 第001至127號停車位	5,005.84	停車位
(iii)	X京房權證興字 第069055號	第1座地下一層 第127至183號停車位	2,257.60	停車位
(iv)	X京房權證興字 第058454號	第48座	21,402.91	停車位、機械停車位、 商業及住宅

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與福發房地產訂立車位管理安排協議（「車位管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據車位管理安排協議，各方同意（其中包括）：

- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓車位的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
- (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用車位及自車位賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置車位；
- (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自福發房地產除購車位，直至有關車位轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
- (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何車位，福發房地產須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
- (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
- (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自福發房地產轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；

- (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
 - (v) 車位管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方法律約束力。根據車位管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售停車位及自出售停車位收取銷售款項。
6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市值將為人民幣27,000,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年12月31日 現況下的市值
2.	中國 北京市 豐台區 光彩路66號 及68號 彩虹城 296個停車位	彩虹城（「該發展項目」）為興建於兩 幅佔地總面積約49,947.09平方米土地 上的住宅發展項目。該發展項目已於 2004年完成。 該發展項目位於丰台區，周邊主要為 住宅建築，距市中心約30分鐘車程。 該物業由該發展項目的296個地下停車 位組成。 該物業獲授的土地使用權於2053年1月 18日及2053年11月15日到期，作停車 用途。	於估值日期，該物 業按月出租。	無商業價值 （見附註6）

附註：

- 根據北京和泓置地有限公司（「北京和泓置地」）與北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓」）於2011年11月1日訂立的三份商品房買賣合同（「買賣合同」），北京和泓同意以總代價人民幣27,200,000元購買總建築面積約18,505.33平方米的400個停車位（「停車位」）。北京和泓為 貴公司的全資附屬公司。

誠如 貴集團所告知，於2015年至2017年期間已售出104個停車位。
- 由於停車位的所有權無法自北京和泓置地轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，北京和泓置地同意：
 - 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
 - 北京和泓有權佔用、使用停車位及自停車位賺取收入；及
 - 倘北京和泓決定向彩虹城的任何業主出售任何停車位，北京和泓置地須協助完成買賣交易。

附錄三

估值報告

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積36,579.72平方米的該發展項目部分房屋所有權歸屬於和泓置地集團有限公司（「和泓置地」）。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	X京房權證豐字第472876號	光彩路66號6號樓 地下車庫	7,797.92	地下車庫
(ii)	京房權證豐股字第04203號	光彩路68號1號樓 及地下車庫	22,550.47	-
(iii)	X京房權證豐字第366128號	光彩路68號2號樓 地下車庫	6,231.33	地下車庫

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與北京和泓置地訂立車位管理安排協議（「車位管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據車位管理安排協議，各方同意（其中包括）：

- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓車位的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
- (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用車位及自車位賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置車位；
- (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自北京和泓置地收購車位，直至有關車位轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
- (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何車位，北京和泓置地須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
- (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
- (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自北京和泓置地轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；
- (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
- (v) 車位管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方具法律約束力。根據車位管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售停車位及自出售停車位收取銷售款項。

6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市值將為人民幣80,000,000元。

附錄三

估值報告

		於2018年12月31日		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3.	中國 北京市 石景山區 香山南路168號 西山楓林7及 11號樓 多個商業單元	西山楓林（「該發展項目」）為興建於一幅佔地面積約837.9平方米土地上的住宅發展項目。該發展項目已於2004年完成。 該發展項目位於石景山區，周邊為住宅建築，距市中心約45分鐘車程。 該物業由位於該發展項目地下室的14個商業單元組成，總建築面積為3,475.88平方米。 該物業獲授的土地使用權於2044年4月17日到期，作附屬輔助用途。	於估值日期，該物業下有兩項租賃，於2026年6月30日到期，總租金約為每月人民幣48,351元。	無商業價值 （見附註6）

附註：

- 根據北京東和偉業房地產開發有限公司（「北京東和偉業」）與北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓」）於2014年8月20日訂立的兩份商品房買賣合同（「買賣合同」），北京東和偉業同意以總代價人民幣8,689,700元購買14個總建築面積約3,475.88平方米的商業單元（「商業單元」）。
- 由於商業單元的所有權無法自北京東和偉業轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，北京東和偉業同意：
 - 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
 - 北京和泓有權佔用、使用商業單元及自商業單元賺取收入；及
 - 倘北京和泓擬出售任何商業單元，北京東和偉業應協助完成買賣交易。

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積約62,833.24平方米的該發展項目7及11號樓部分的房屋所有權歸屬於北京東和偉業。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	京房權證 Feng Qi Zi Di 第405號	11號樓	42,107.78	住宅及零售
(ii)	京房權證 Feng Qi Zi Di 第406號	7號樓	20,725.46	住宅及零售

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與北京東和偉業訂立地下室管理安排協議（「地下室管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據地下室管理安排協議，各方同意（其中包括）：
- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓商業單元的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
 - (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用商業單元及自商業單元賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置商業單元；
 - (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自北京東和偉業除購商業單元，直至有關單元轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
 - (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何商業單元，北京東和偉業須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
 - (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
 - (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自北京東和偉業轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；
 - (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
 - (v) 地下室管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方具法律約束力。根據地下室管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售商業單元及自出售商業單元收取銷售款項。
6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市值將為人民幣19,600,000元。