

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將持有的物業進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
中環德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日

茲遵照閣下指示，吾等評估鑫苑物業服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）將持有的於中華人民共和國（「中國」）的一項物業（「該物業」）的市值，以便進行公開披露。吾等證實曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2019年7月31日（「估值日」）之市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自2017年12月30日起生效的《香港測量師學會估價準則（2017年）》，並參考國際估值準則委員會頒佈的自2017年7月1日生效的《國際估值準則》（2017年）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定編製。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」所界定者。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方可於市場出售該物業，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響該物業的價值。

吾等並無就有關物業之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於該物業按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該物業。

市值之評估乃經考慮物業於估值日的現行狀況及假設建設將順利完成後作出。

估值方法

於對該物業進行估值時，吾等採用市場法評估建議開發的總開發價值，然後經考慮尚未結付開發成本、尚餘開發年期及潛在利潤率對其作出調整。

市場法被普遍認為對大部分形式的物業進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業最近市場銷售憑據，從而與被估值之標的物業比較。每項可資比較項目基於其單價或租金進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與被估值項目比較，如有差異之處，則調整單價以達至就標的而言適當的單價。此乃透過按各種因素（如時間、地點、樓齡及建設質量等）對單價進行百分比調整而達至。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴中國法律顧問就該物業業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬中國法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及該物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問就該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達至知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已視察物業的外觀及其內部。儘管視察時整個區域無法全面勘察，吾等仍試圖視察物業所覆蓋的區域。吾等已於必要時進行調查。吾等的調查乃獨立進行，不受任何第三方的影響。

吾等並未測試該等物業之任何公用設施，因此，吾等無法就彼等之現狀進行呈報。吾等並無對該物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且無須任何非經常開支或延誤。

吾等並無進行任何實地量度以核實該物業的面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件所示的面積或從圖則所推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本函件及證書所載的全部金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等的估值證書。

鑫苑物業服務集團有限公司
PO Box 309, Uglan House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands
董事會 台照
2019年9月25日

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

中國註冊房地產估價師及經紀人

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MISCM MHKSI MHIREA MCIREA

謹啟

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業測量師（產業測量），於房地產行業及資產評估範疇擁有逾22年經驗。彼擁有於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨等其他海外國家的估值經驗。張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會會員、香港證券及投資學會會員、香港地產行政師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。張翹楚名列「可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併的通函及估值的物業估值師名單」內，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師。

估值證書

貴集團於中國將持有作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於 2019年7月31日 的市值：								
位於中國河南省鄭州市二七區鼎盛大道與嵩山南路交叉路的一項名為鑫苑名城的商業開發項目中第4A號樓及第5號樓的部分	鑫苑名城(「開發項目」)為一項商業開發項目，包括零售場所、公寓及停車位。	根據我們的現場視察及貴集團所提供資料，該物業目前正進行上層建設工程，且該建設預期將於2020年2月完成。	人民幣 36,000,000元 (人民幣 叁仟陸百萬元)								
	鑫苑名城的第4A號樓為一座29層的公寓，擁有2層地下室以作停車用途。該物業包括第4A號樓的第25層至第29層的所有樓層。		於2019年7月31日 的開發總值：								
	鑫苑名城的第5號樓為一座21層的公寓，擁有2層地下室以作停車用途。該物業包括第5大廈第一層的111室及112室，以及第17層至第21層的所有樓層。		人民幣 90,000,000元 (人民幣 玖仟萬元)								
	據貴集團所告知，竣工後，該物業總建築面積(「建築面積」)約為9,981.86平方米(「平方米」)。該物業面積明細載列如下：										
	<table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第4A號樓的195個公寓</td><td>4,958.60</td></tr><tr><td>第5號樓的147個公寓</td><td><u>5,023.26</u></td></tr><tr><td></td><td><u>9,981.86</u></td></tr></tbody></table>	部分	建築面積 (平方米)	第4A號樓的195個公寓	4,958.60	第5號樓的147個公寓	<u>5,023.26</u>		<u>9,981.86</u>		
部分	建築面積 (平方米)										
第4A號樓的195個公寓	4,958.60										
第5號樓的147個公寓	<u>5,023.26</u>										
	<u>9,981.86</u>										
	根據國有土地使用權證，該開發主地盤佔地面積約為30,175.03平方米。										
	該物業的土地使用權已出讓，於2056年4月26日到期及作商業用途。										

附錄三

估值報告

附註：

1. 該物業於2019年4月10日由唐晟進行視察。
2. 該估值及該證書由張翹楚FRICS MHKIS RPS(GP) MISC M MHKSI MHIREA MCIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人編製。
3. 根據河南省鄭州市國土資源局與河南鑫苑順晟置業有限公司之間訂立的日期為2016年1月29日的第410100-CR-2016-1221-15642號國有土地使用權出讓合同，該開發主地盤(佔地面積30,175.03平方米)的土地使用權已出讓予河南鑫苑順晟置業有限公司，為期40年及作商業用途，代價為人民幣225,300,000元。

國有土地使用權出讓合同的主要條件概述如下：

土地用途	:	商業
佔地面積	:	30,175.03平方米
批號	:	鄭政出[2015]119號(網)
土地使用權期限	:	40年
容積率	:	低於4.0
建築高度	:	低於100米
建築密度	:	低於40%
建設期間	:	獲得建築工程施工許可證後2.5年內

4. 根據鄭州市人民政府出具的日期為2016年4月20日的鄭國用(2016)第0119號國有土地使用權證，該開發主地盤(佔地面積30,175.03平方米)的土地使用權已出讓予河南鑫苑順晟置業有限公司，於2056年4月26日到期及作商業用途。
5. 根據鄭州市城鄉規劃局出具的日期為2016年3月22日的鄭規地字第410100201609052號建設用地規劃許可證，該開發主地盤的擬定土地用途已獲批准。
6. 根據鄭州市城鄉規劃局出具的兩份建設項目規劃許可證，該開發主地盤的擬定開發已獲批准。

建設項目規劃許可證的詳情載列如下：

許可證編號	發行日期	部分	建築面積 (平方米)
鄭規建(建築)字第410100201709174號	2017年11月24日	第4及第4A號樓	49,792.83
鄭規建(建築)字第410100201709175號	2017年11月24日	第1、第2、第3、 第5、第6號樓及 地下室	124,874.48
			174,667.31

7. 根據鄭州市城鄉建設委員會出具的日期為2017年12月7日的第410100201712070101號建設工程施工許可證，該開發項目已獲批准施工。

附錄三

估值報告

8. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局出具的三份預售許可證，該開發項目部分已獲准預售。

預售許可證的詳情載列如下：

許可證編號	發行日期	部分	建築面積 (平方米)
(2017)鄭房預字第4189號	2017年12月22日	第1、第2及第3號樓	57,477.89
(2018)鄭房預字第4354號	2018年8月20日	第4A號樓	28,887.99
(2018)鄭房預字第4311號	2018年8月20日	第5號樓	22,357.85
			108,723.73

9. 根據河南鑫苑順晟置業有限公司與鑫苑科技服務股份有限公司之間訂立的日期為2018年6月28日的公寓產品整購合同，該物業已預售予鑫苑科技服務股份有限公司。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市二七區鼎盛大道南及松山南路東。
交通	:	該物業距離地鐵2號線南四環地鐵站、鄭州火車站、鄭州新鄭國際機場分別約6.5公里、11.5公里及37.8公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為二七區住宅區。

11. 吾等已獲中國法律顧問就該物業出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 河南鑫苑順晟置業有限公司與鑫苑科技服務股份有限公司之間訂立的公寓產品整購合同屬合法有效，且雙方均受該合同法律約束；及
- (b) 於簽署商品房購買合同並完成登記後，付清合同金額及相關稅項及依法獲得房屋所有權證後，鑫苑科技服務股份有限公司將成為該物業的唯一合法擁有人，且根據相關房屋所有權證條款及中國法律項下的相關規例，將有權佔用、使用、轉讓、租用、按揭或以其他法律途徑處置該物業。

12. 經假設該物業已於估值日竣工，該物業的竣工後總開發價值約人民幣90,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日未結付建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣36,200,000元及人民幣10,500,000元。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的公寓的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。獲採納的可資比較資料的單價按建築面積介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,556元不等。估值中採納的單價與就不同特徵(包括位置、時間、房齡)進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業獲採納的單價按建築面積為每平方米人民幣9,016元。
14. 市值之評估乃經考慮物業於估值日的現行狀況及假設建設將順利完成後作出。