

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對遠洋服務控股有限公司截至2020年9月30日所持物業權益的價值的意見所編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

**指示、目的及估值日期**

吾等謹此提述遠洋服務控股有限公司（「貴公司」）對戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的指示，以對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業編製市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對相關物業截至2020年9月30日（「估值日期」）的價值的意見。

**估值基準**

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（2017年版），市值定義為「自願買方與自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產或負債之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下行事」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）進行。

於對物業進行估值時，吾等已遵守由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項應用指引所載規定。

吾等對各項物業的估值乃按整項權益基準進行。

#### 估值假設

吾等對物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的任何人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

在吾等對物業進行估值過程中，吾等已假設物業的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費以各自具體條款授出且任何應付佣金已悉數支付。吾等依賴 貴公司就物業所有權及物業權益發出的意見。

在對物業進行估值時，吾等已假設各項物業之擁有人擁有物業之可強制執行業權，且於所獲授之整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業之權利。

吾等假設已獲得相關政府機關有關開發的所有同意、批准及許可而無苛刻條件或延誤。吾等亦假設開發的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定並已獲得相關機關批准。

在吾等的估值中，概無就任何押記、按揭或物業結欠款項，或進行銷售而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除非另有說明，否則假設物業不附帶任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制或開支。

#### 估值方法

在對中國物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設各項物業按現況交吉出售，當中參照有關市場可獲取之可資比較銷售交易，惟須作出適當調整，包括但不限於樓齡、地點、時間及其他相關因素。鑒於該物業為停車位，經常有可資比較銷售交易及可獲得有關該等銷售的資料，吾等因此使用與市場慣例一致的市場比較法。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問北京市柯傑律師事務所就物業業權及 貴集團於物業之權益發出的資料。吾等已接納 貴集團就規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓宇平面圖、樓宇落成日期、停車位數目、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事宜給予之意見。

維度、測量及面積乃根據檔副本或 貴公司向吾等提供的其他資料作出，因此僅為約數。概無作出現場測量。吾等無理由懷疑 貴公司提供的對估值重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料概無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已獲提供物業的所有權檔副本，但尚未作出任何土地所有權調查。此外，吾等並未調查檔正本以核實所有權或確定任何可能並未載入吾等獲提供的副本的修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業的業權且吾等因此依賴 貴公司就其於物業的權益發出的意見。

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問北京市柯傑律師事務所就中國物業業權發出的資料。

現場視察

吾等北京辦事處的Eric Liu先生（皇家特許測量師學會會員、中國註冊房地產估價師、高級聯席董事，9年經驗）及William Cai先生（助理經理，2年經驗）及廣州辦事處的Leo Cai先生（助理估值師，1年經驗）於2020年7月28日及2020年8月6日分別視察物業的外部及（如可能）內部情況。然而，吾等並無作出結構性調查，但在視察過程中，吾等並未發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告物業沒有任何腐蝕、蟲害或其他結構性缺陷。吾等並未就任何服務作出測試。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納的假設編製。

除非另有規定，吾等尚未進行詳細的現場測量以核實物業的地盤及樓面面積且吾等已假設，吾等獲提供的檔所載的面積為正確。

**獨立性確認**

吾等確認，戴德梁行及簽署人並無金錢或其他權益可能會與物業的適當估值相衝突或可能合理被視為能夠影響吾等作出公正意見的能力。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

**市場不確定性**

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，導致全球金融市場產生較大波動，亦給房地產市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場的變動極其敏感。市場不同行業所受影響程度不同，以及物業推廣及談判銷售的時間將比平時更長。難以確定估值結果的可用時限，因物業價格或會在短期內迅速大幅波動。吾等對物業的估值僅在估值日有效，市場狀況的任何後續變化以及估值日期後對物業價值的影響均不予考慮在內。倘任何人士於進行任何交易時有意參考吾等的估值，彼須謹記此期間市場的大幅波動，以及自估值日期起物業價值可能已或未發生變動。

**報告之擬定用途及使用者**

出具本估值報告乃供 貴公司用於載入[編纂]文件。

**貨幣**

除另有說明者外，於吾等的估值報告中，所有貨幣數額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及吾等的估值報告以供閣下垂注。

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601室  
遠洋服務控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
大中華區估價及顧問服務部  
董事  
林淑敏  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
謹啟

[通函日期]

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及熟悉程度。

估值概要

物業	於2020年 9月30日		貴集團於2020年 9月30日現況下
	現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	應佔的市值 (人民幣元)
<b>第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業</b>			
1. 中國	73,300,000	100	73,300,000
北京市			
朝陽區			
霞光里66號院			
遠洋新幹線地下車庫			
小計：			<u>73,300,000</u>
<b>第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業</b>			
2. 中國	53,400,000	100	53,400,000
廣東省			
中山市			
南頭鎮			
升平南路23號			
翡麗花園地下車庫			
小計：			<u>53,400,000</u>
總計：			<u><u>126,700,000</u></u>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年9月30日 現況下的市值
1. 中國 北京市 朝陽區 霞光里66號院 遠洋新幹線 地下車庫	<p>該物業包括一個於2004年落成於商業及住宅開發項目中擁有504個停車位的地庫。</p> <p>該物業總建築面積為14,913.36平方米，可用於停車場。</p> <p>該物業位於北京燕莎商圈。附近的開發項目主要為住宅及辦公室性質。根據 貴集團提供的資料，該物業乃用於停車場。</p> <p>該物業的土地使用權為50年，將於2053年4月23日到期，可用於地下停車場。</p>	<p>截至估值日期，各類停車位按月出租，每車位月租為人民幣500-750元。</p>	人民幣73,300,000元 (人民幣七千三百三十萬元)

附註：

- (1) 根據《北京市商品房現房買賣合同》(酒店物業合字BB-10-91號)，該物業已按合同授予中遠酒店物業管理有限公司。該物業的土地使用期限將於2053年4月23日到期，可用於地下停車場。
- (2) 根據房屋所有權證第1324557號，總建築面積為14,913.36平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於中遠酒店物業管理有限公司。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)以下資料：
  - (a) 根據中國法律，總建築面積為14,913.36平方米的該物業的《北京市商品房現房買賣合同》(酒店物業合字BB-10-91號)及房屋所有權證第1324557號乃合法、有效且可予執行；及
  - (b) 中遠酒店物業管理有限公司有權自由佔用、租賃、轉讓及使用總建築面積為14,913.36平方米的該物業。
- (4) 在對物業估值時，吾等已假設每車位人民幣145,500元。
- (5) 於進行物業估值時，吾等已參考同區內停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。可資比較停車位的價格介乎每個車位約人民幣95,000元至人民幣220,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致我們估值意見的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)交易條件、交易規模、物業管理、地點及環境、質量及維護等因素。

估值報告

第二類一 貴集團於中國持作銷售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 9月30日 現況下的市值
2. 中國 廣東省 中山市 南頭鎮 升平南路23號 翡麗花園 地下車庫	該物業包括於2016年及2017年落成的 兩期住宅開發項目的停車場。一期包括一個擁有177個 停車位及36個摩托車停車位的地庫；而二期包括一個 擁有528個停車位及324個摩托車停車位的地庫。  該705個停車位及360個摩托車停車位的總建築面積為24,630.15平方 米。	截至估值日期， 該物業為空置。	人民幣53,400,000元 (人民幣五千三百四十萬元)

該物業位於中山市南頭鎮。附近的開發項目主要為住宅性質。

根據 貴集團提供的資料，該物業乃用於停車位及摩托車停車位。

該物業的土地使用權為70年，將於2084年4月24日到期，用於住宅。

附註：

- (1) 根據1,064份不動產權證書，將於2084年4月24日到期的作住宅用途的土地使用權及總建築面積為24,625.97平方米的作停車場用途的物業的房屋所有權（705個停車位及359個摩托車停車位）已歸屬於中山遠洋物業服務有限公司。

根據 貴公司提供的資料，剩餘總建築面積為4.18平方米的摩托車停車位的不動產權證書尚未獲得。

- (2) 根據日期分別為2016年11月14日及2017年11月28日的兩份中山市商品房實測報告，翡麗花園地下車庫的總建築面積為52,577.84平方米，設有1,630個停車位及360個摩托車停車位。上述報告中包括容納有705個停車位及360個摩托車停車位的建築面積為24,630.15平方米的物業。



- (3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，總建築面積為24,625.97平方米的該物業的1,064份不動產權證書乃合法、有效且可予執行；
  - (b) 中山遠洋物業服務有限公司有權自由佔用、租賃、轉讓及使用總建築面積為24,625.97平方米的該物業(1,064個車位)；及
  - (c) 中山遠洋物業服務有限公司於取得總建築面積為4.18平方米的剩餘摩托車停車位的法定所有權時不存在實質法律障礙。
- (4) 據 貴公司告知，該物業建築面積為847.22平方米(29個停車位)的部分受限於總代價為人民幣2,484,404元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已反映於及計入吾等的估值意見中。
- (5) 在對物業估值時，吾等已假設停車位每車位人民幣74,000元及摩托車停車位每車位人民幣2,250元。
- (6) 於進行物業估值時，吾等已參考同區內停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。可資比較停車位的價格介乎每個車位約人民幣68,000元至人民幣80,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致我們估值意見的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)交易條件、地點及環境、質量等因素。