

以下為從獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司接獲就其對本集團於2021年3月31日所持有或租賃物業權益的估值意見的函件文本、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



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  
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：

## 指示

我們已遵照閣下指示，就新希望服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業（「物業」）進行估值，我們確認我們已進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為閣下提供我們對物業於2021年3月31日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入[編纂]文件。

## 估值基準

我們對各項物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易可換取的估計金額」。

此外，市場價值被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2020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進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

### 估值師身份及資格

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，亦為擁有逾28年中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯在過往12個月未曾參與有關物業的估值。

我們獨立於貴集團。就我們所知，概無可能引致第一太平戴維斯或劉先生在是次工作中出現潛在利益衝突的任何情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就物業提供客觀及公正的估值。

### 物業分類及估值方法

對貴集團於中國擁有以作出售或租賃的第一類物業進行估值時，我們假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可資比較銷售例證，採用市場法對該物業進行估值。

對貴集團於中國租賃以作投資的第二類物業進行估值時，我們認為該等物業並無商業價值，因為該等物業不得轉讓。

### 業權調查

我們已獲提供有關物業的業權文件副本。然而，我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定我們獲提供的文件副本所載以外有否修訂。於估值過程中，我們相當依

賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問通商律師事務所所出具有關物業業權的法律意見。

### 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、完工日期、佔地及樓面面積及所有其他相關事項等事宜的資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於我們獲提供的文件所載資料，因此僅為約數。我們並無進行實地量度。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料，以達致知情意見。

### 估值假設

對於中國的物業進行估值時，我們假設除另有指明外，物業可轉讓土地使用權乃按其各自指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。我們亦假設除另有指明外， 貴集團擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

我們進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，我們假設物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

我們已視察物業外貌，並於可能情況下視察其內部。於視察期間，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量。因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。我們並無對其任何設施進行測試。成都辦事處的楊雯娟女士及梁天豪先生分別於2021年2月4日對第1及3號物業進行了實地視察，而北京辦事處的張紫薇女士於2021年3月23日對第2號物業進行了實地視察。

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

中國  
四川省  
成都市  
錦江區  
金石路366號  
新希望中鼎國際  
2號樓16層  
新希望服務控股有限公司

列位董事 台照

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

[編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

編號	物業	於2021年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	貴集團於 2021年3月31日 應佔市值 (人民幣元)
<b>第一類 — 貴集團於中國持作出售或租賃的物業</b>				
1.	中國 四川省 成都市 武侯區 二環路西一段5號 新希望錦官紅南港2棟 132、230、297、313及323號 負一層的180個車位	13,400,000	100%	13,400,000
	<b>第一類小計：</b>	<b>13,400,000</b>		<b>13,400,000</b>
<b>第二類 — 貴集團於中國租賃以作投資的物業</b>				
2.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 南匯街道 萬源路356號 萬麓園白麓里 1至5棟的多個商舖			無商業價值
3.	中國 雲南省 昆明市 西山區 商匯路及望江路 希望蒼要街 5及8棟的多個商舖			無商業價值
	<b>第二類小計：</b>			<b>零</b>
	<b>總計：</b>	<b>13,400,000</b>		<b>13,400,000</b>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售或租賃的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
1.	中國 四川省 成都市 武侯區 二環路西一段5號 新希望錦官紅南港 2棟132、230、297、 313及323號 負一層的180個車位	錦官紅南港小區（「該發展項目」） 為建於佔地面積約18,698.08平方 米的地塊之上的住宅發展項目， 於2008年完工。  該發展項目位於成都武侯區二環 路西一段西南側與永盛南街東北 側。周邊發展項目主要為各類住 宅及商業大樓。由該發展項目往 成都市中心車程約20分鐘。  根據 貴集團提供的資料，該物 業包括該發展項目的180個地下車 位，總樓面面積約5,459.30平方 米。  獲授的該物業土地使用權年期至 2069年4月26日屆滿，作住宅（地 下車位）用途。	貴集團告知，一名獨立第三方暫 時免費佔用該物業的51個車位， 該等車位將於 貴集團擬出售或 租賃該等車位時退還予 貴集 團。其餘車位以月租或時租方式 出租。	人民幣13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆 拾萬元)  ( 貴集團應佔100% 權益： 人民幣13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆 拾萬元))

附註：

1. 根據日期為2019年9月27日的房地產權證一川(2019)成都市不動產權第0366510號，該物業（總樓面面積為5,459.30平方米）的房屋所有權連同其相關土地使用權（佔地面積為18,698.08平方米）已授予新希望物業服務集團有限公司（前稱四川鼎晟物業服務集團有限公司（「新希望服務」），貴公司的全資附屬公司），年期至2069年4月26日屆滿，作住宅（地下車位）用途。
2. 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，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 新希望服務已取得該物業的房屋所有權，並有權佔用、使用該物業或自該物業獲利或出售該物業。新希望服務亦可以分契業權出售方式轉讓該物業。
3. 對該物業進行估值時，我們參照多項類似發展項目的市場可比物業，此類物業與該物業的特徵相似。該等可比物業的單位單價介乎每個車位人民幣50,000元至人民幣80,000元。在達致主要假設時，該等可比物業單位單價已作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、質量及面積。

估值報告

第二類 — 貴集團於中國租賃以作投資的物業

編號	物業	概況	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
2.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 南匯街道 萬源路356號 萬麓園白麓里 1至5棟的多個商舖	<p>白麓里（「該發展項目」）為商業網點，於2019年完工。</p> <p>該發展項目位於溫州市鹿城區市府路與萬源路交匯處東南側。周邊發展項目主要為各類住宅及商業大樓。由該發展項目往溫州市政府車程約5分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該發展項目的五幢大樓內多個商舖，總樓面面積約14,361.67平方米。</p>	<p>根據128份委託運營及管理協議，該物業各業主協定提供其商舖予新希望物業服務集團有限公司溫州分公司（前稱四川鼎晟資產管理有限責任公司溫州分公司（「新希望服務溫州分公司」）），以供其運營及管理，自2020年1月1日起為期五年。應付各業主的費用如下：</p> <p>第1至3年：零 第4至5年：每月約人民幣1,900,000元（不包括增值稅）</p> <p>四川新希望商業管理有限公司溫州分公司（「新希望商業溫州分公司」）及四川新希望商業管理有限公司鹿城分公司（「新希望商業鹿城分公司」）分租總樓面面積約13,555.17平方米的部分物業予多家租戶。於2021年第一季度的總租金收入約為人民幣2,600,000元（不包括增值稅）。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（參閱附註2）</p>

附註：

1. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 新希望商業溫州分公司及新希望商業鹿城分公司有權按協議所述，分租該物業及收取相關款項。該等租賃協議為合法有效；
  - ii. 租賃協議未經登記；及
  - iii. 未登記不會影響租賃協議效力，惟其可能被相關機關責令於限定期間內辦理登記手續，否則可能遭處以不高於人民幣10,000元的罰款。
2. 於估值過程中時，我們並無賦予該物業商業價值，因為該物業不得轉讓。
3. 誠如 貴公司所告知，128份委託運營及管理協議的個別所有人各自為 貴集團的獨立第三方。

估值報告

編號	物業	概況	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
3.	中國 雲南省 昆明市 西山區 商匯路及望江路 希望蒼要街 5及8棟的多個商舖	<p>希望蒼要街(「該發展項目」)為建於佔地面積約84,749.85平方米的地塊之上的商業網點，於2016年完工。</p> <p>該發展項目位於昆明市西山區商匯路與望江路交匯處西南側。周邊發展項目主要為各類住宅及商業大樓。由該發展項目往昆明站車程約為15分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該發展項目的兩幢大樓中多個商舖，總樓面面積約23,762.16平方米。</p>	<p>於估值日期，雲南大商匯商業發展有限公司(「雲南大商匯」，貴公司的全資附屬公司)向昆明大商匯實業有限公司(「昆明大商匯」)租用該物業，自2018年1月1日起至2022年12月31日為期五年，總年租金為人民幣5,376,476.25元(不包括增值稅)。</p> <p>雲南大商匯分租總樓面面積約22,941.91平方米的部分物業予多家租戶。於2021年第一季度的總租金收入約為人民幣2,100,000元(不包括增值稅)。</p>	<p>無商業價值  (參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據土地使用權證—西國用(2013)第00092號，該物業(佔地面積84,749.85平方米)的土地使用權已同時按兩個年期授予昆明大商匯，作商業及住宅用途，分別於2053年8月30日及2083年8月30日屆滿。
2. 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，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 雲南大商匯有權佔用或使用該物業；
  - ii. 租賃協議未經登記；及
  - iii. 未登記不會影響租賃協議效力，但其可能被相關機關責令於指定期限內辦理登記手續，否則可能遭處以人民幣10,000元的罰款。
3. 於估值過程時，我們並無賦予該物業商業價值，因為該物業不得轉讓。