

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之榮萬家生活服務股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

**(1) 非常重大收購事項及
關連交易
2025年債務抵償框架協議及
(2) 臨時股東大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

謹訂於2025年8月8日(星期五)上午十時正假座中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈舉行臨時股東大會，召開大會的通告載列於本通函第324至325頁。隨函附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。適用於臨時股東大會的代表委任表格亦載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)。

擬委任代表出席臨時股東大會的股東最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前，須按照隨附的代表委任表格上所印備的指示填妥各自的表格並交回。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會(或其任何續會)並於會上投票。

2025年7月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 本集團財務資料.....	48
附錄二 – 一般資料	51
附錄三 – 估值報告	58
臨時股東大會通告	324

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2025年債務抵償 框架協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2025年6月18日的債務抵償框架協議
「收購事項」	指	根據2025年債務抵償框架協議的條款收購清償物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	榮萬家生活服務股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2146)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債務抵償框架協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2023年11月16日的債務抵償框架協議
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司於中國發行的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃由中國自然人或根據中國相關法律合併的實體以人民幣認購及繳足
「臨時股東大會」	指	將予召開及舉行的本公司臨時股東大會，以考慮及酌情批准2025年債務抵償框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港元認購及交易並在聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事構成，以就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問以就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	無需在臨時股東大會上就涉及2025年債務抵償框架協議的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司、其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與上列各方概無關連的人士或(如屬公司)公司及其最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2025年7月16日，即就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業管理服務總協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2020年12月18日的物業管理服務總協議，該協議於2023年3月2日獲重續

釋 義

「總小型工程及相關諮詢服務協議」	指	本公司與榮盛發展訂立的日期為2020年12月18日的總小型工程及相關諮詢服務協議，該協議於2023年3月2日獲重續
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「餘額」	指	有關根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元
「榮盛發展」	指	榮盛房地產發展股份有限公司(前稱廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司)，一家於1996年12月30日在中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市(股份代號：002146)
「榮盛發展集團」	指	榮盛發展及其附屬公司及聯繫人(不包括本集團)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「清償物業」	指	2025年債務抵償框架協議項下本集團擬收購的12,689個停車位、5,479套儲藏間及112套住宅、公寓及商業單位
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「未清償餘額」	指	收購事項完成後仍未結清的餘額人民幣192百萬元
「%」	指	百分比



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

執行董事：

耿建富先生(董事長)

劉紅霞女士

隆小康先生

中國總部：

中國河北省

廊坊市

經濟技術開發區

祥雲道81號

非執行董事：

張文革先生

中國註冊辦事處：

中國河北省

廊坊市

香河縣開發區

夏安公路南側

平安大街九號

辦公樓

獨立非執行董事：

金文輝先生

許少宏先生

唐義書先生

香港主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中29號

華人行18樓

敬啟者：

**(1) 非常重大收購事項及
關連交易
2025年債務抵償框架協議及
(2) 臨時股東大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2025年6月18日有關(其中包括)2025年債務抵償框架協議的公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 2025年債務抵償框架協議的進一步詳情；(ii) 清償物業評估報告；(iii) 獨立財務顧問就2025年債務抵償框架協議的條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv) 獨立董事委員會就2025年債務抵償框架協議的條款及條件向獨立股東作出之推薦建議；及(v) 臨時股東大會通告。

背景

茲提述本公司日期分別為2023年11月16日及2024年1月12日的公告及通函，內容有關債務抵償框架協議。誠如本公司日期為2024年1月12日的通函所披露，本集團將收購相關清償物業，該等清償物業將按等額基準抵銷本集團的應收款項，倘於抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。於最後實際可行日期，本集團已根據債務抵償框架協議成功清償應收款項人民幣288,247,149.29元。於2024年12月31日，有關根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元。根據截至2024年12月31日止年度的賬齡分析，餘額中人民幣425.91百萬元於2022年12月31日或之前到期，餘額中人民幣411.03百萬元於2023年12月31日或之前到期，餘額中人民幣425.13百萬元於2024年12月31日或之前到期。為進一步收回餘額，於2025年6月18日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立2025年債務抵償框架協議。根據2025年債務抵償框架協議，本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售清償物業，總代價為人民幣1,069,874,840.76元，將按等額基準抵銷餘額。

2025年債務抵償框架協議

2025年債務抵償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2025年6月18日

訂約方

本公司(代表本集團的成員公司)；及

榮盛發展(代表榮盛發展集團的成員公司)

主體事項

本公司已有條件同意收購，而榮盛發展已有條件同意出售(i)位於中國的總計12,689個停車位，其中安徽省29個，廣東省228個，河北省2,376個，河南省10個，湖南省799個，江蘇省3,221個，遼寧省2,196個，內蒙古自治區39個，山東省1,606個，山西省103個，陝西省4個，四川省270個，天津市146個，浙江省50個及重慶市1,612個；(ii)位於中國的總計5,479套儲藏間(總建築面積合共約36,169.17平方米)，

包括安徽省5,051套，河北省52套，江蘇省342套及山東省34套；及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業(建築面積合共約25,945.44平方米)，包括安徽省5套，廣東省1套、河北省39套、河南省9套，江蘇省7套、遼寧省26套，山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。

根據2025年債務抵償框架協議對清償物業的收購將通過以下方式進行：(i)(就於根據中國法律法規不能直接轉讓物業所有權的目標儲藏間、停車位而言)轉讓使用權，包括佔用、使用、自儲藏間、停車位獲得收益及處置儲藏間、停車位的權利；或(ii)(就目標住宅、公寓及商業單位而言)物業所有權的直接轉讓。

於中國，儲藏間及停車位交易可通過轉讓儲藏間或停車位使用權的方式進行，而中國法律法規不允許直接轉讓產權，例如，中國現行政策目前僅允許轉讓部分非防空洞停車位的使用權，而非轉讓產權。倘將來中國法律法規允許直接轉讓目標儲藏間及停車位的產權(例如，由於中國現行法律法規的放寬)，榮盛發展集團應積極配合本集團進行有關目標停車位的產權轉讓。

2025年債務抵償框架協議為一份載有訂約各方分別進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。繼簽署2025年債務抵償框架協議後，(i)各賣方(為榮盛發展集團的相關成員公司)及各買方(為本集團的成員公司)須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議(視乎情況而定)及相關附屬文件(統稱「**相關協議**」)，以(a)登記轉讓清償物業的產權；或(b)落實清償物業的使用權轉讓；及(ii)本公司與榮盛發展須促使其相關附屬公司或聯營公司訂立一份其形式令本集團滿意的抵頂協議(「**抵頂協議**」)，據此，本集團的成員公司就相關收購應付的代價將按等額基準抵銷餘額。

代價、代價的釐定基準及付款條款

收購清償物業的總代價為人民幣1,069,874,840.76元。根據2025年債務抵償框架協議，本公司與榮盛發展協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷餘額，因此，本集團將不會向榮盛發展集團另行支付現金。

收購清償物業的代價由本公司及榮盛發展經公平磋商，並參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的清償物業於2025年4月30日的估值，總金額為人民幣1,075,506,060.00元；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)下文「訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益」各段所詳述的理由及裨益後釐定。

先決條件

抵銷餘額須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本集團已完成清償物業的法律盡職調查，且其結果令本集團信納；
- (ii) 榮盛發展集團根據2025年債務抵償框架協議、相關協議及抵頂協議向本集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；
- (iii) 相關協議及抵頂協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力；
- (iv) 本集團已就2025年債務抵償框架協議取得所有必要內部授權及批准，包括上市規則規定的獨立股東批准；
- (v) 榮盛發展集團已獲得與2025年債務抵償框架協議有關的所有必要內部授權及批准；及
- (vi) 已獲得與2025年債務抵償框架協議有關的所有必要政府及監管機構批准(如適用)。

除上文第(iii)至(vi)分段所載先決條件不可豁免外，上文所載其他先決條件可由本集團豁免。於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成。

交付及完成

相關賣方應在達成(或獲豁免，如適用)上述先決條件後30個營業日內配合相關買方申請清償物業變更登記。

倘在抵銷餘額前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。倘清償物業(i)被中國法院或政府機關凍結或查封；(ii)涉及訴訟及被其他方索償，以致無法向本集團轉讓物業所有權或使用權；及(iii)根據市場調查，本公司認為不再享有理想的銷售條件，則本公司將拒絕抵償同等債務。

有關清償物業的資料

清償物業包括(i)位於中國的總計12,689個停車位，其中安徽省29個，廣東省228個，河北省2,376個，河南省10個，湖南省799個，江蘇省3,221個，遼寧省2,196個，內蒙古自治區39個，山東省1,606個，山西省103個，陝西省4個，四川省270個，天津市146個，浙江省50個及重慶市1,612個；(ii)位於中國的總計5,479套儲藏間(總建築面積合共約36,169.17平方米)，包括安徽省5,051套，河北省52套，江蘇省342套及山東省34套；及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業單位(總建築面積約為25,945.44平方米)，包括安徽省5套，廣東省1套、河北省39套、河南省9套，江蘇省7套、遼寧省26套，山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。清償物業的產權及／或使用權(視情況而定)由榮盛發展集團持有。清償物業屬於83個物業項目，其中11個項目於2012年7月至2015年8月竣工、29個項目於2016年1月至2020年12月竣工，40個項目於2021年2月至2025年1月竣工，3個項目目前在建未竣工。由於榮盛發展的主要業務為物業開發及銷售物業，其主要目標是出售所有物業，而不是持作投資物業以獲得後續資本增值或租金收入，清償物業自榮盛發展集團開發完成後一直作為存貨保留，並未出租，因此清償物業並無產生租金收入或溢利。於2025年4月30日，清償物業的賬面值約為人民幣967,176,685.96元(為榮盛發展集團支付的總開發成本)。

本公司在選擇清償物業時考慮了以下因素：(i)所有物業項目目前均由本集團管理，因此本集團更了解屬潛在購買者居民的需求，並將擁有足夠的資源銷售清償物業；(ii)清償物業主要位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區，該等地區擁有龐大人口且人口持續流入；及(iii)所有物業項目均交通便利，在當地享有良好聲譽，因此入住率相對較高。

收購清償物業的財務影響

隨收購事項交割後，預期清償物業將分類為本集團的存貨，本集團的存貨將增加約人民幣1,070百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即約人民幣1,070百萬元確認。同時，由於本集團就收購事項應付的代價將與餘額按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣1,070百萬元。預期清償物業的後續轉售將帶來本集團的收入及現金流增加。

訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益

自2000年以來，本集團一直向榮盛發展集團提供(其中包括)物業管理服務以及小型工程及相關諮詢服務。與其他中國房地產開發商一樣，榮盛發展集團亦受到房地產市場低迷以及信貸及流動性緊縮的影響，因此無法結清相關應收款項。為收回未收應收款項，於2023年11月16日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立債務抵償框架協議。根據債務抵償框架協議，本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售相關清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷相關應收款項，且在抵銷應收款項前，若任何清償物業發生不利變動，本公司將有酌情權拒絕抵銷同等債務。由於債務抵償框架協議生效日期後不久部分清償物業即被政府或中國法院沒收或凍結，且本集團亦已自願拒絕清償本集團基於市場調查認為不再具備理想銷售條件的部分清償物業，故本集團根據債務抵償框架協議僅成功結清應收款項人民幣288,247,149.29元。就債務抵償框架協議轉讓的物業而言，截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度，中國經濟因國際貿易緊張局勢及中國中央政府啟動產業升級帶來的陣痛受到影響，導致居民可支配收入增長短暫放緩。於相應期間居民購買力及消費預期相對疲軟。因此，於最後實際可行日期，本集團僅成功出售人民幣9,220,488元的物業。

經過不懈努力，本集團與榮盛發展集團達成協定訂立2025年債務抵償框架協議以結清餘額。2025年債務抵償框架協議項下擬進行的物業轉讓將使本集團能夠立即收回相關債務。完成2025年債務抵償框架協議後，本集團將逐步向市場上的第三方買方出售清償物業以獲取現金。本集團擬向本集團在管物業之業主、租戶或通過在公開市場尋找適當的第三方出售清償物業。近年來，中國城鎮化進程

持續深化，城市群人口集聚效應顯著增強。重點城市經濟活力提升帶動人口持續流入，疊加住房政策優化促進資源高效配置，住宅實際入住率穩步提高。(i)居民在購置住宅後，通常基於家庭出行需求後配置私家車輛，從而推動配套停車位購買需求增長。(ii)中國政府大力推廣新能源汽車，通過購車補貼、稅收減免等政策激勵，以及充電基礎設施的規模化建設與技術迭代，顯著刺激居民新能源汽車購買意願。此類車輛對固定充電車位的剛性需求，進一步強化了住宅區產權停車位的市場價值。(iii)本集團作為專業物業管理服務商，依託在管項目的車輛管理經驗，具備精準識別業主停車位需求的能力。(iv)為高效盤活存量資產，並已組建專業化銷售團隊設立房產經紀部門，核心成員擁有多多年不動產銷售經驗，可針對性推進清償物業去化。(v)本集團亦考慮未來將停車位等清償物業通過抵債方式出售給下游供應商等，進一步去化清償物業。儲藏間通常位於住宅地下，主要用於擴展住宅空間，滿足居民對於存放閒置物品、擴展家居空間、滿足個人愛好等用途。由於儲藏間較同等位置的住宅而言，每平方米價格更低，因此可以作為居民購置住宅時的有益補充。倘若日後出售清償物業構成本集團上市規則項下的須予公佈的交易或關連交易，本公司將遵守上市規則的相關規定。

就根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議進行的任何進一步交易而言，於訂立物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議項下具體協議前，本公司將(i)對榮盛發展集團相關成員公司的流動資金及支付能力進行財務盡職調查；(ii)就榮盛發展集團該等成員公司涉及的法律糾紛進行法律盡職調查；及(iii)在可行情況下要求預付款安排。倘本公司認為榮盛發展集團的相關成員公司涉及重大法律糾紛或流動資金受限，本公司將不會與榮盛發展集團的相關成員公司訂立具體協議。儘管本集團已作出許多努力，自2025年1月1日起及於最後實際可行日期，物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議項下到期款項為人民幣68.8百萬元，其中人民幣35.5百萬元已根據相關條款支付。就未付款項而言，本集團正與榮盛發展集團積極溝通及維持建設性對話，並將考慮根據相關條款採取一切必要法律措施收回未付款項。

本公司一直採取積極措施於相關款項到期後收回餘額，包括但不限於(i)多次發送催款函要求還款；(ii)安排現場催收人員前往榮盛發展集團違約成員公司的辦公室催促還款；(iii)要求榮盛發展集團的相關違約成員就以現金結算相關逾期應收款項尋求中國相關政府部門的同意；及(iv)對榮盛發展集團的相關違約成

員公司提起訴訟或向法院申請凍結相關成員公司的財產。儘管已採取上述措施，本集團仍無法向榮盛發展集團收回所有未償還應收款項，原因如下：(i)在大多數情況下，榮盛發展集團的若干違約成員公司在未經中國相關政府部門事先同意的情況下，實際上不可能根據「保證交付」政策規定以現金向本公司結算未償還應收款項。事實上，榮盛發展集團的相關違約成員已尋求有關同意，但鑒於當時的市況，未能獲得中國相關政府部門的任何同意；及(ii)就訴訟而言，本公司向榮盛發展集團的不同違約成員公司提起數百起訴訟是不切實際的，原因是法院訴訟一般需時超過一年，且如此行事的成本亦非常高。即使判決對本公司有利，榮盛發展集團該等違約成員公司可供強制執行的主要資產仍為物業，在某些情況下，考慮到有許多其他債權人也在對該違約成員公司提起訴訟，該等公司可能會留下很少的物業可供強制執行。因此，2025年債務抵償框架協議為結算餘額的更佳方法，因為其為本集團提供機會及時選擇及收購榮盛發展集團的可出售資產，而不會產生大量行政成本。訂立2025年債務抵償框架協議將可讓本公司收回餘額，且清償物業已由獨立估值師估值，估值金額為人民幣1,075,506,060.00元，高於2025年債務抵償框架協議項下的債務清償金額人民幣1,069,874,840.76元。2025年債務抵償框架協議項下擬進行的交易將令本集團日後能夠出售清償物業，從而為本集團帶來現金流。這有利於化解本集團的應收款項風險且符合股東的利益。截至2025年債務抵償框架協議日期，就未清償餘額人民幣192百萬元，本公司一直與榮盛發展集團積極溝通並保持建設性對話。本公司將繼續監察榮盛發展集團的流動資金，並將採取一切必要法律措施以現金收回未清償餘額。同時，倘本公司知悉榮盛發展集團有任何其他有價值資產，本公司將考慮與榮盛發展集團達成另一份債務抵償協議以清償未清償餘額。

儘管自2021年以來中國房地產行業低迷，但中國政府一直持續出台經濟政策以支持房地產行業及宏觀經濟。為應對這一形勢，中共中央政治局於2024年9月召開會議，提出推動房地產市場止跌企穩，並推出「四個取消、四個降低、兩個增加」政策組合拳，以促進房地產行業需求提升和健康發展，包括(i)取消限購、取消限售、取消限價、取消普通住宅和非普通住宅標準；(ii)降低住房公積金貸款利率0.25個百分點，降低住房貸款首付比例，降低存量貸款利率，減輕購房稅費負擔；及(iii)新增100萬舊房改造貨幣結算，將「白名單」項目信貸規模增加至人民

董事會函件

幣4萬億元。2024年11月，中國財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部發布多項稅收政策，促進房地產市場平穩健康發展。隨後，中國地方政府跟進出台了放寬限購、促進存量房銷售、優化公積金政策等地方配套措施。政策影響初步顯現，中國部分城市成交量回升，房價環比止跌。預期中國政府將進一步出台促進房地產行業健康發展的政策，未來十年房地產行業及市場需求將逐步恢復。經考慮上述因素後，銷售清償物業的預期時間表如下：

截至12月31日止年度	變現價值 (人民幣百萬元)
2025年	30
2026年	50
2027年	70
2028年	100
2029年	110
2030年	110
2031年	120
2032年	120
2033年	120
2034年	120
2035年	120

經考慮上述因素及銷售清償物業後，銷售根據債務抵償框架協議獲得之物業的預期時間表如下：

截至12月31日止年度	變現價值 (人民幣百萬元)
2025年	10
2026年	10
2027年	15
2028年	15
2029年	20
2030年	20
2031年	30
2032年	30
2033年	40
2034年	40
2035年	49

於清償物業售罄前，本公司亦將考慮將清償物業出租予本集團在管項目的住戶。對於在本集團在管項目生活之業主及租戶而言，本集團可以利用自身的信息優勢、服務優勢及技術優勢優先及有效地與潛在客戶互動，並可更加有效促進向彼等出租清償物業。本集團現有一個房地產經紀代理業務部門。於最後實際可行日期，本集團在全國擁有一支由超過45名僱員組成的代理團隊，涵蓋市場營銷、代理及銷售的全方位服務。其中半數僱員擁有超過5年的房地產經紀經驗。截至2024年12月31日止年度，本集團代理團隊已成功完成超過10,000個停車位的租賃。本公司相信透過現有房地產經紀代理業務部門，並藉助其代理團隊，可更深入地了解客戶的實際需求，並充分利用物業「一站式」服務的優勢以出租未售出的清償物業。

誠如本通函附錄三估值報告所披露，有3個項目正處於發展階段（「發展項目」）。該等發展項目預計將於2025年8月至2025年12月期間完成，將產生開發費用約人民幣2.62百萬元。作為物業開發商，榮盛發展集團將承擔發展項目的開發成本。由於(i)榮盛發展集團將承擔發展項目的進一步開發成本；及(ii)倘發展項目無法完成因而不符合銷售條件，本集團將拒絕抵銷同等債務，故董事會認為將該等發展項目納入2025年債務抵償框架協議符合本公司及其股東的整體利益。

鑒於上述，董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管2025年債務抵償框架協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但2025年債務抵償框架協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及榮盛發展集團的資料

本集團

本公司為一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2146）。本公司及其附屬公司主要從事(i)社區服務；(ii)商企服務；(iii)城市服務；及(iv)周邊服務。

榮盛發展集團

榮盛發展為一家於1996年12月30日成立的股份有限公司，並於深圳證券交易所上市（股份代號：002146）。榮盛發展為本公司的控股股東之一。榮盛發展及其附屬公司主要從事房地產開發。

上市規則的涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在本集團根據2025年債務抵償框架協議收購清償物業前，榮盛發展集團自完成開發起從未向第三方出租清償物業以獲取租賃收入。因此，根據上市規則第14.69(4)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於2025年債務抵償框架協議項下擬收購清償物業涉及一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，榮盛發展擁有本公司62.64%權益。因此，根據上市規則，榮盛發展為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及通函規定。

董事會批准

於最後實際可行日期，榮盛發展由耿建明先生擁有12.88%權益，而耿建明先生為執行董事兼董事長耿建富先生的胞兄。因此，耿建富先生被視為於2025年債務抵償框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。耿建富先生已於召開的董事會會議上就審議(其中包括)2025年債務抵償框架協議的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於2025年債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准2025年債務抵償框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

臨時股東大會及委任代表安排

本公司謹舉行臨時股東大會，臨時股東大會將提呈決議案，大會通告載於本通函第324至325頁。本通函亦隨附於臨時股東大會使用的代表委任表格。

於最後實際可行日期，榮盛發展持有235,527,000股股份，佔本公司已發行股本約62.64%，須於臨時股東大會上就有關2025年債務抵償框架協議及其項下分別擬進行的交易的決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

如閣下擬委任代表出席臨時股東大會，閣下務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時以專人送遞或郵寄方式交回表格。H股股東須將代表委任表格交回本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。內資股股東須將代表委任表格交回本公司的中國總部，地址為中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據本公司的公司章程行使其權力，要求於臨時股東大會上提呈的所有決議案均以投票方式表決。本公司將按上市規則規定的方式公佈臨時股東大會的投票結果。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年8月5日(星期二)至2025年8月8日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記為H股持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2025年8月4日(星期一)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理股份過戶登記手續。釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格的記錄日期為2025年8月8日(星期五)。

推薦意見

務請垂注(i)本通函所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就2025年債務抵償框架協議向獨立股東作出之推薦意見；及(ii)本通函所載獨立財務顧問函件，當中載有其就2025年債務抵償框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及獨立財務顧問在達致其意見時考慮的主要因素及理由。經考慮2025年債務抵償框架協議的條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所提供的資料，獨立董事委員會認為：(i) 2025年債務抵償框架協議的條款屬公平合理；及(ii) 2025年債務抵償框架協議項下擬進行交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟按一般商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成臨時股東大會通告所載的批准2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的決議案。

其他資料

亦謹請垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
榮萬家生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
耿建富

2025年7月21日



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易
2025年債務抵償框架協議**

茲提述本公司向股東刊發日期為2025年7月21日的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，負責審議2025年債務抵償框架協議，並就2025年債務抵償框架協議及擬進行的交易向閣下提供意見，其詳情載於通函第5至17頁的「董事會函件」。百利勤金融有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等謹此提呈閣下垂注通函所載之「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問之意見函件所載其曾經考慮之主要因素和理由以及其意見後，吾等認為(a) 2025年債務抵償框架協議的條款按一般商業條款訂立並屬公平合理；及(b) 2025年債務抵償框架協議項下擬進行交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。因此吾等建議，獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關批准2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會
榮萬家生活服務股份有限公司

獨立非執行董事
金文輝先生

獨立非執行董事
許少宏先生
謹啟

獨立非執行董事
唐義書先生

2025年7月21日

以下為獨立財務顧問就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司
香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

有關
2025年債務抵償框架協議之
非常重大收購事項及
關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2025年7月21日的通函(「**通函**」)所載列的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年6月18日的公告(「**公告**」)，內容有關(其中包括)2025年債務抵償框架協議，以及 貴公司日期分別為2023年11月16日及2024年1月12日的公告及通函，內容有關債務抵償框架協議。誠如 貴公司日期為2024年1月12日的通函所披露， 貴集團將收購相關清償物業，該等清償物業將按等額基準抵銷 貴集團的應收款項，倘於抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動， 貴公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，貴集團已根據債務抵償框架協議成功清償應收款項人民幣288,247,149.29元，而有關根據物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議提供服務的應收款項餘額為人民幣1,262,070,228.11元。根據截至2024年12月31日止年度的賬齡分析，餘額中人民幣425.91百萬元於2022年12月31日或之前到期，餘額中人民幣411.03百萬元於2023年12月31日或之前到期，餘額中人民幣425.13百萬元於2024年12月31日或之前到期。為進一步收回餘額，於2025年6月18日(交易時段後)，貴公司與榮盛發展訂立2025年債務抵償框架協議。根據2025年債務抵償框架協議，貴公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售清償物業，總代價為人民幣1,069,874,840.76元，將按等額基準抵銷餘額。

上市規則的涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在貴集團根據2025年債務抵償框架協議收購清償物業前，榮盛發展集團自完成開發起從未向第三方出租清償物業以獲取租賃收入。因此，根據上市規則第14.69(4)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於2025年債務抵償框架協議項下擬收購清償物業涉及一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於100%，故收購事項構成貴公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，榮盛發展擁有貴公司62.64%權益。因此，根據上市規則，榮盛發展為貴公司的控股股東，故為貴公司的關連人士。因此，收購事項構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、獨立股東批准及通函規定。

於最後實際可行日期，榮盛發展由耿建明先生擁有12.88%權益，而耿建明先生為執行董事兼董事長耿建富先生的胞兄。因此，耿建富先生被視為於2025年債務抵償框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。耿建富先生已於召開的董事會會議上就審議(其中包括)2025年債務抵償框架協議的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於2025年債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准2025年債務抵償框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

貴公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東審議及酌情批准2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易。榮盛發展及其聯繫人將於臨時股東大會就相關決議案放棄表決。除上述者外，概無其他股東於2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，百利勤金融有限公司(「百利勤」)與貴公司、其附屬公司及可被合理視為與吾等的獨立性相關的任何其他訂約方概無任何關係或於其中擁有權益，因此符合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見的資格。於最近兩年內，除貴公司就其有關債務抵償框架協議的主要及關連交易(日期為2024年1月12日的通函所披露)而委任吾等擔任其獨立財務顧問外，貴公司與吾等之間並無其他委任事宜。除就是次吾等獲委聘為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概不存在百利勤將收取貴公司或貴公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何各自聯繫人任何費用或利益的安排。

吾等的角色是就(i)2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立並於貴集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易就獨立股東而言是否屬公平合理且符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易的相關決議案於臨時股東大會上投票，向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，已經執行相關程序以及吾等認為於達致意見而言屬必要之步驟，其中包括審閱相關協議、文件及貴公司提供之資料，並在某程度上與相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引及規則及規例，以及貴公司及／或貴集團董事及／或管理層所提供的資料、事實及聲明及所發表之意見進行核實。所審閱之文件包括但不限於貴公司日期分別為2023年11月16日及2024年1月12日的公告及通函、貴公司截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）、2025年債務抵償框架協議、有關清償物業的估值報告（如通函附錄三所披露）（「**估值報告**」）、公告及通函。吾等已假設董事提供之所有資料及陳述於作出時及直至最後實際可行日期均屬真實準確，而董事須對該等資料及陳述負全責。吾等亦假設，董事於通函作出之觀點、意見、期望及意向的所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，通函所載並無遺漏任何其他事實致使通函任何陳述含有誤導成份。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情意見及就吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實通函所載及由貴集團董事及管理層向吾等提供之資料，吾等亦無深入調查貴集團之業務及事務或前景。

已考慮的主要因素

吾等就收購事項達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 2025年債務抵償框架協議的背景

1.1. 貴集團的資料

貴公司為一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2146)。貴公司及其附屬公司主要從事(i)社區服務；(ii)商企服務；(iii)城市服務；及(iv)服務周邊。

下文載列 貴集團截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的收入明細及其他財務資料(摘錄自2024年年報)：

表1：貴集團財務業績概要

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)
業務線收入		
—社區服務	1,438,280	1,334,070
—商企服務	46,635	36,502
—城市服務	187,083	137,598
—服務周邊	284,935	323,726
總收入	1,956,932	1,831,897
毛利	415,699	456,881
年內淨利潤	116,082	130,692

貴集團的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,831.9百萬元增加約6.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,956.9百萬元。收益增加主要由以下因素推動：

- 社區服務：該業務線的收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,334.1百萬元增加約7.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,438.3百萬元。增長是由於 貴集團積極擴張，從榮盛集團及獨立第三方發展商取得新物業管理項目所致。在管建築面積由83,620,000平方米增長

6.8%至89,294,000平方米，在管項目數目由2023年的431個增加約9.7%至2024年的473個。平均物業管理費保持穩定，為每月每平方米人民幣1.7元，能為穩定增長提供支撐；

- 商企服務：收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣36.5百萬元增長約27.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣46.6百萬元，乃由於增加新項目所致，包括為政府機構、工業園區、酒店、寫字樓、學校、醫院、體育場館及公共交通提供服務，反映 貴集團戰略重心為非住宅物業；
- 城市服務：收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣137.6百萬元大幅增加約36.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣187.1百萬元，這是由於2023年收購萬家智慧環境(北京)有限公司及其他實體後，城市環衛服務擴展至華北地區南宮市及武安市等新地區所推動，增強了 貴集團的市政環衛、垃圾收集、園林綠化及水治理服務；及
- 周邊服務：收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣323.7百萬元減少約12.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣284.9百萬元，主要由於房地產行業衰退，工程服務、前期介入服務及前置案場服務大幅減少。

由於高毛利的周邊服務減少， 貴集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣456.9百萬元減少約9.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣415.7百萬元。毛利率亦由截至2023年12月31日止年度的約24.9%下降至截至2024年12月31日止年度的約21.2%，主要由於向物業開發商提供的增值服務大幅減少，影響了整體盈利能力。截至2024年12月31日止年度，社區服務毛利維持穩定，為約人民幣287.1百萬元(較截至2023年12月31日止年度約人民幣285.3百萬元略有下降)，但其利潤率由21.4%下降至20.0%。商企服務及城市服務的利潤率亦有所下降，分別從22.1%及18.6%降至16.2%及16.1%，反映出成本相對於收入增長有所提升。

在房地產行業整體下行的趨勢下， 貴公司審慎評估票據、應收款項及其他應收款項的壞賬撥備比率，截至2024年12月31日止年度 貴公司計提減值撥備約人民幣131.2百萬元，而截至2023年12月31日止年度為人民幣157.5百萬元，反映信貸環境更加穩定。

因此， 貴集團的年內純利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣130.7百萬元減少約11.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣116.1百萬元。 貴公司擁有人應佔純利由截至2023年12月31日止年度的人民幣126.3百萬元減少約9.9%至截至2024年12月31日止年度的人民幣113.8百萬元。

獨立財務顧問函件

同時，貴集團於2023年12月31日及2024年12月31日的綜合資產及負債(摘錄自2024年年報)概述如下：

表2：貴集團財務狀況概要

	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
總資產		
－非流動資產	396,848	342,879
－流動資產	3,777,249	3,811,346
	4,174,097	4,154,225
負債總額		
－非流動負債	24,222	18,086
－流動負債	1,941,949	2,043,022
	1,966,171	2,061,108
流動資產淨值	1,835,300	1,768,324
資產淨值	2,207,927	2,039,117

誠如2024年年報所披露，於2023年及2024年12月31日，貴集團的總資產維持相對穩定，分別約為人民幣4,154.2百萬元及人民幣4,174.1百萬元。貴集團於2024年12月31日的非流動資產為約人民幣396.8百萬元，主要包括(i)遞延稅項資產約人民幣148.0百萬元；(ii)長期股權投資約人民幣103.7百萬元；(iii)投資物業約人民幣69.7百萬元；(iv)固定資產約人民幣33.5百萬元；(v)使用權資產約人民幣17.4百萬元；及(vi)長期待攤費用約人民幣11.6百萬元。此外，貴集團於2024年12月31日的流動資產為約人民幣3,777.2百萬元，主要包括(i)應收賬款約人民幣2,116.2百萬元；(ii)銀行及手頭現金約人民幣583.6百萬元，較2023年12月31日減少約14.0%；(iii)其他應收款項約人民幣571.1百萬元；及(iv)存貨約人民幣339.1百萬元。

另一方面，貴集團的負債總額由2023年12月31日的約人民幣2,061.1百萬元輕微減少人民幣94.9百萬元或4.6%至2024年12月31日的人民幣1,966.2百萬元。於2024年12月31日，貴集團的非流動負債約為人民幣24.2百萬元，包括(i)租賃負債約人民幣14.4百萬元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣9.9百萬元。於2024年12月31日，貴集團的流動負債約為人民幣1,941.9百萬元，主要包括(i)應付賬款約人民幣733.8百萬元；較2023年12月31日約人民幣860.0百萬元減少約14.7%；(ii)其他應付款項約人民幣499.8百萬元；(iii)合約負債約人民幣448.2百萬元；及(iv)應付職工福利約人民幣131.9百萬元。

綜合上述各項，貴集團於2024年12月31日的流動資產淨值為人民幣1,835.3百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,786.3百萬元增加約3.8%。資產淨值(或稱為股東應佔權益)由2023年12月31日的約人民幣2,093.1百萬元增加約人民幣114.8百萬元或5.5%至2024年12月31日的約人民幣2,207.9百萬元。流動資產淨值及資產淨值同時增加，顯示貴公司的財務狀況有所改善。

1.2. 有關榮盛發展集團的資料

榮盛發展為一家於1996年12月30日成立的股份有限公司，並於深圳證券交易所上市(股份代號：002146)。榮盛發展為貴公司的控股股東之一。榮盛發展及其附屬公司主要從事房地產開發。

1.3. 有關清償物業的資料

清償物業包括(i)位於中國的總計12,689個停車位，其中安徽省29個，廣東省228個，河北省2,376個，河南省10個，湖南省799個，江蘇省3,221個，遼寧省2,196個，內蒙古自治區39個，山東省1,606個，山西省103個，陝西省4個，四川省270個，天津市146個，浙江省50個及重慶市1,612個；(ii)中國合共5,479套儲藏間(總建築面積約36,169.17平方米)，包括安徽省5,051套、河北省52套、江蘇省342套及山東省34套；及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業單位(總建築面積約25,945.44平方米)，包括安徽省5套，廣東省1套、河北省39套、河南省9套，江蘇省7套、遼寧省26套、山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。清償物業的產權及／或使用權(視情況而定)由榮盛發展集團持有。清償物業屬於83個物業項目，其中11個項目於2012年7月至2015年8月竣工、29個項目於2016年1月至2020年12月竣工，40個項目於2021年2月至2025年1月竣工，3個項目目前在建未竣工。由於榮盛發展的主要業務為物業開發及銷售物業，其主要目標是出售所有物業，而不是持作投資物業以獲得後續資本增值或租金收入，清償物業自榮盛發展集團開發完成後一直作為存貨保留，並未出租，因此清償物業並無產生租金收入或溢利。於2025年4月30日，清償物業的賬面值約為人民幣967,176,685.96元(為榮盛發展集團支付的總開發成本)。

貴公司在選擇清償物業時考慮了以下因素：(i)所有物業項目目前均由貴集團管理，因此貴集團更了解屬潛在購買者居民的需求，並將擁有足夠的資源銷售清償物業；(ii)清償物業主要位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區，該等地區擁有龐大人口且人口持續流入；及(iii)所有物業項目均交通便利，在當地享有良好聲譽，因此其入住率相對較高。

2. 中國物業及停車位市場概覽

中國房地產市場陷入長期衰退後，於2025年展現企穩跡象。中央及地方政府推出了有針對性的支持政策，包括進一步降低按揭利率、降低首付及重大收儲舉措。因此，銷售及價格下降的速度放緩，核心城市的市場情緒有所改善。

物業市場

根據國家統計局(「國家統計局」)的數據，市場環境受穩健的經濟基本面支撐，2025年第一季度中國GDP增長5.4%，為房地產行業活動奠定基礎。

同時，根據國家統計局的數據及第一財經的一篇文章¹，市場數據表明多個指標表現有所改善。2025年1月至4月新房銷售面積同比下降6%，而2024年同期則下降26%。12個重點城市的二手房交易同比增長19%，表明市場流動性有所改善。

市場基本面亦呈現出利好需求的趨勢。自2021年以來，城市人均可支配收入增長了20%，而平均新房價格下降了8%，從而改善了潛在購房者的負擔能力。

供應側指標反映了開發商的可衡量活動。2025年前四個月，土地購買支出同比增長21%，而購買面積則增長2%，這顯示開發商正維持聚焦特定地段與機會的選擇性投資方針。

¹ 請參閱中國新聞媒體第一財經日期為2025年6月6日的文章，網址為<https://www.yicai.com/news/102651914.html>

停車位市場

隨著中國城市化進程持續，交通運輸行業面臨重大挑戰及轉型。根據中華人民共和國公安部²的統計數據，到2024年底，全國車輛保有量達到4.53億輛，其中汽車保有量達3.53億輛。這一大幅增長反映了對城市停車解決方案的需求日益增長，已成為影響交通效率及居民生活質量的主要因素。從具體區域看，成都市、重慶市、鄭州市等城市(清償物業帶有停車位的重點城市)躋身全國汽車保有量超過500萬輛的六個城市之列。受惠於強勁經濟增長及繁華商業活動的成都市及重慶市，以及人口稠密的交通樞紐鄭州市，車輛保有量均呈現強勁增長。2024年，全國新登記汽車為26.9百萬輛，較2023年增長9.53%。這一增長凸顯了汽車在日常出行中日益增長的重要性，並表明泊車需求持續擴大。

然而，停車的供應及需求之間存在顯著差距。到2024年底，全國停車位總數僅為1.9億個，導致汽車與停車位比率為1:0.5。這遠低於住房和城鄉建設部2015年所發佈《城市停車設施規劃導則》中概述每輛車有1.1至1.3個停車位的建議比例³，凸顯出許多城市居民受困於日常供應嚴重短缺。

與此同時，政府的支持性政策為應對該等挑戰提供了堅實基礎。2023年12月，國家發展和改革委員會印發《產業結構調整指導目錄(2024年本)》⁴，鼓勵改造停車設施，建設停車樓、地下停車場、機械式立體停車體系。《十四五新型城鎮化實施方案》⁵規定停車體系以停車場停車為主，以路外公共停車和路內停車為輔。其設定了到2025年底增加2百萬個智能停車位的目標，中央政府補貼承擔至多30%的成本，地方政府亦會提供配套資金。智慧停車、「停車+充電」一體化解決方案、「停車+服務」等創新模式正在為停車行業注入新的活力。

車輛保有量上升、持續的供應短缺及支持性政策框架—這些市場動態顯示出有關停車位資產的需求基本狀況，特別是在供需失衡持續存在的重要城市中心。

² 請參閱中華人民共和國公安部刊發標題為《全國機動車保有量達4.53億輛，駕駛人達5.42億人》的文章，網址為<https://www.mps.gov.cn/n2254314/n6409334/c9939035/content.html>

³ 請參閱住房和城鄉建設部於2015年9月發佈的《2015年城市停車設施規劃導則》，網址為<https://www.gov.cn/xinwen/site1/20150906/51741441540215113.pdf>

⁴ 請參閱國家發展和改革委員會印發的《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，網址為https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202312/content_6923472.htm

⁵ 請參閱《十四五新型城鎮化實施方案》，網址為<https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2022-07/12/5700632/files/7e5eda0268744bebb5c1d4638e86f744.pdf>

倉儲市場

根據國家統計局於2025年2月28日發布的《中華人民共和國2024年國民經濟和社會發展統計公報》⁶，2024年中國城鎮化率達到67.00%。這種持續的城市化趨勢促進了城市居民對倉儲解決方案的需求不斷增長。在住宅空間普遍受限的一線城市，倉儲服務日益重要，以滿足各種需求，包括搬遷期間的臨時倉儲、翻新及季節性物品儲存。個人用戶需求持續穩步上升。

與此同時，不斷變化的消費者偏好及不斷擴大的電子商務活動亦帶動了商業倉儲需求的增長。尋求靈活庫存管理的中小型企業越來越多地利用靈活倉儲解決方案進行庫存管理，表明市場愈發廣泛採用倉儲解決方案。

行業研究表明，物流和倉儲行業市場持續擴大。中商產業研究院發佈的《2025-2030年中國智慧物流行業市場前景預測研究報告》⁷預計，2024年智慧物流市場規模將達到約人民幣8,546億元，較上年增長8.14%。據預測，該市場將於2025年增長至人民幣9,655億元。智能倉儲系統及自動化分揀技術的廣泛採用為有關擴張提供支持，從而提高了倉儲行業的運營效率。根據中國物流與採購聯合會於2024年12月10日發佈的《中國數字化倉儲發展報告(2024)》⁸，倉儲行業市場由2019年的人民幣882.9億元增長至2023年的人民幣1,533.5億元，複合年增長率為14.8%，反映了倉儲物流市場持續擴張。

早在2013年，商務部印發的《關於倉儲業轉型升級的指導意見》⁹概述了對創新商業模式及採用新技術的支持，為行業增長奠定政策基礎。近年來，在高速城市化、消費升級和電子商務行業蓬勃發展的推動下，國內倉儲市場持續擴大。智能監控和物聯網管理等先進技術相互融合，持續推動行業現代化及標準化。

這些趨勢表明，受城市化不斷進行、商業需求不斷變化及業內技術進步支撐，倉儲資產的市場基本面將得以維持。

⁶ 請參閱國家統計局於2025年2月28日發布的《中華人民共和國2024年國民經濟和社會發展統計公報》，網址為https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202502/t20250228_1958817.html

⁷ 請參閱中商產業研究院(於2016年在新三板上市的中商產業數據科技(深圳)股份有限公司(股份代號：838497)旗下的中國研究機構)發佈的《2025-2030年中國智慧物流行業市場前景預測研究報告》，網址為<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1835044946013266844&wfr=spider&for=pc>

⁸ 請參閱中國物流與採購聯合會於2024年12月10日發佈的《中國數字化倉儲發展報告(2024)》，網址為：http://www.ce.cn/xwzx/gnsz/gdxw/202412/10/t20241210_39230382.shtml

⁹ 請參閱商務部於2013年發佈的《關於倉儲業轉型升級的指導意見》，網址為https://www.mofcom.gov.cn/zcfb/zgdwjmywg/art/2013/art_7204dfab45984d4e83686962766343f9.html

3. 訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益

有效收回未償還應收款項

如董事會函件所提及，自2000年以來，貴集團一直向榮盛發展集團提供(其中包括)物業管理服務以及小型工程及相關諮詢服務。與許多其他中國房地產開發商類似，榮盛發展集團亦受到房地產市場低迷以及信貸及流動性緊縮的影響，因此無法結清相關應收款項。為收回未收應收款項，於2023年11月16日(交易時段後)，貴公司與榮盛發展訂立債務抵償框架協議。根據債務抵償框架協議，貴公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售相關清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷相關應收款項，且在抵銷應收款項前，若任何清償物業發生不利變動，貴公司將有酌情權拒絕抵銷同等債務。由於債務抵償框架協議生效日期後不久部分清償物業即被政府或中國法院沒收或凍結，且貴集團亦已自願拒絕清償，貴集團基於市場調查認為不再具備理想銷售條件的部分清償物業，故貴集團根據債務抵償框架協議僅成功結清應收款項人民幣288,247,149.29元。此舉直接減少了未收應收賬款，增強了貴公司的資產負債表。值得注意的是，於最後實際可行日期，貴集團已成功出售價值人民幣9,220,488元的物業。

誠如通函所述，儘管採取了多種催收措施，包括催收函、現場活動及訴訟，但傳統現金回收手段已不可行，此乃由於監管限制及榮盛發展的財務狀況所致。經過不懈努力，貴集團與榮盛發展集團達成協定訂立2025年債務抵償框架協議，以結清於2024年12月31日的餘額人民幣1,262,070,228.11元。吾等了解到，2025年債務抵償框架協議可收回大部分餘額。通過收購清償物業，貴集團可以按等額基準抵銷人民幣1,069,874,840.76元，從而直接減少未收回的應收款項，改善貴公司的財務狀況，同時將呆賬轉化為有形資產，為長期現金回收工作提供了務實有效的替代方案，降低了壞賬核銷的風險。根據吾等的獨立審閱，吾等注意到榮盛發展集團於2024年12月31日僅擁有現金約人民幣28億元，而截至2024年12月31日止年度的經營虧損約為人民幣17億元。考慮到榮盛發展集團的流動資金限制，吾等認為，2025年債務抵償框架協議項下擬進行的交易是一種較持續現金回收工作更為實際的回收方法，此舉可降低貴公司的應收款項風險。因此，吾等同意董事的意見，該等交易符合貴公司及股東的整體利益。

戰略收購有形資產

清償物業包括分佈於中國多個省市的12,689個停車位、5,479套儲藏間及112套住宅、公寓及商業單位，其為令 貴集團資產組合多元化的有形資產。作為一家全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商， 貴集團為非業主提供多元化服務及社區增值服務。清償物業分佈於83個物業項目，具有未來增值或利用潛力，符合 貴集團的物業管理專長及 貴集團的業務策略，即不斷提供及發展多元化及差異化的增值服務。雖然清償物業目前並無產生收益，原因是該等物業自竣工以來並無出租以賺取租金收入，但 貴集團在物業管理及相關服務方面的專長使其有可能於未來出售或以其他方式變現該等資產，惟須視乎市況及戰略重點。

清償物業的總代價人民幣1,069,874,840.76元乃經公平磋商後釐定，並以截至2025年4月30日採用市場法進行的獨立估值人民幣1,075,506,060.00元為依據。總代價較獨立估值略有折讓，顯示定價對 貴集團有利。估值詳情將於下文一節討論。

同時，2025年債務抵償框架協議賦予 貴公司酌情權，倘在竣工前清償物業發生不利變動， 貴公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。該保護機制確保 貴集團能夠維護其利益，並適應不可預見的情況。

吾等注意到有3個項目正處於發展階段（「發展項目」）。該等發展項目預計將於2025年8月至2025年12月期間完成，估計開發費用約人民幣2.62百萬元。吾等瞭解，作為物業開發商，榮盛發展集團將承擔發展項目的全部開發成本。於審閱發展項目的詳情後，吾等注意到發展項目包括分別位於安徽省、河北省及山西省的住宅單位。該等地區受益於當地政府對房地產市場的支持政策。由於倘發展項目無法完成因而不符合銷售條件， 貴集團將拒絕抵銷同等債務，故吾等與董事一致認為，將該等發展項目納入2025年債務抵償框架協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

廣闊的市場前景

中國城市化持續進行且政府推廣使用新能源汽車，支持了對停車位的有關需求，而不斷增長的汽車保有量創造了持續的市場需求。根據董事會函件及吾等與 貴公司的討論，吾等認識到，貴集團預期銷售清償物業具有有利條件，此乃由於多種因素，包括在中國停車位與汽車比率相對較低的情況下汽車保有量增加、中國多個地方政府逐步放寬房地產市場有關在房地產市場銷售及貸款的限制、住房改善及購房需求增長、消費者支出及可支配收入水平不斷提高。基於吾等之前對物業及停車位市場概覽的討論，吾等同意董事的觀點，即物業及停車位市場的前景普遍而言屬樂觀。

未來收入的潛力及協同效應

根據董事會函件及吾等與 貴公司的討論，吾等注意到，於2025年債務抵償框架協議完成後，貴集團將於10年內逐步向市場上的第三方買家出售清償物業及根據債務抵償框架協議轉讓的未售出物業以換取現金。預期清償物業的年度變現金額為人民幣30百萬元至人民幣120百萬元及未售出轉讓物業的年度變現金額為人民幣10百萬元至人民幣49百萬元。有關出售清償物業的預期時間表詳情，請參閱董事會函件「訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益」一節的表格。出售時間表有所延長雖然為執行帶來挑戰，但使管理層能根據市況靈活安排時間出售資產，且免於經受流動資金壓力。誠如上文市場概覽一節所論述，房地產市場似乎已企穩，並可能接近周期性低點，表明這種分階段出售的方法可使 貴集團受惠於潛在的市場復甦，同時透過資產轉換即時解決應收款項的風險。

貴集團擬向 貴集團在管物業之業主、租戶或通過在公開市場尋找適當的第三方出售清償物業。貴集團作為專業物業管理服務商，依託在管項目的車輛管理經驗，具備精準識別業主停車位需求的能力。為高效盤活存量資產，貴集團已組建專業化銷售團隊設立房產經紀部門，核心成員擁有多多年不動產銷售經驗，可針對性推進清償物業去化。貴集團亦考慮未來將停車位等清償物業通過抵償方式出售給下游供應商等，以進一步去化清償物業。儲藏間通常位於住宅地下，主要用於擴展住宅空間，滿足居民對於存放閒置物品、擴展家居空間、滿足個人愛好等用途。由於儲藏間較同等位置的住宅而言，每平方米價格更低，因此可以作為居民購置住宅時的有益補充。

於最後實際可行日期，貴集團在全國擁有一支由超過45名僱員組成的代理團隊，涵蓋市場營銷、代理及銷售的全方位服務。其中半數僱員擁有超過5年的房地產經紀經驗。截至2024年12月31日止年度，貴集團代理團隊已成功完成超過10,000個停車位的租賃。清償物業包括大量停車位。鑒於貴集團與業主經常聯繫，其認為其對業主的實際需求有深入了解，並能充分利用物業「一站式」服務及精準營銷策略的優勢。相比之下，榮盛發展集團作為物業發展商，主要專注於整體項目佈局及資金周轉率，只會在項目開盤及預售階段進行整體宣傳和營銷活動，但一般缺乏針對每個單位或停車位的專門銷售團隊，故銷售率一般較低。由於榮盛發展集團在項目開盤及預售階段的營銷策略是以利潤率較高的住宅物業為主，因此部分清償物業的車位於十多年前已由榮盛發展集團建成但尚未售罄。隨著項目入住率的提高及當地居民私家車的普及，預計車位需求將會大幅增加。由於貴集團擁有一支經驗豐富的專門銷售團隊，故有信心藉其方法加速銷售，為業主提升整體價值定位。

如前所述，作為物業管理及生活服務提供商，貴公司具備條件管理、維持或提高清償物業的價值。此次收購事項契合貴集團的核心業務，使其有可能將這些資產整合到其現有業務或未來增長計劃中。收購事項將為貴集團帶來協同效益，使其能夠把握物業及停車位市場的增長機遇。

倘貴集團無法即時出售清償物業，貴集團將保留該等物業以待日後出售。鑒於預期的有利市場條件，該戰略不僅提供了靈活度，而且還帶來資本增值的機會。透過不斷評估市場及相應調整其銷售策略，貴集團旨在確保轉售時機與市場趨勢保持最佳一致。

考慮到與榮盛發展訂立2025年債務抵償框架協議(i)是在當前情況下的最佳可行解決方案之一，可讓貴集團收回榮盛發展的部分應收款項，即時改善貴集團的財務狀況，而不用等待榮盛發展出售資產、支付其他開支後再還款；(ii)令貴集團以相較於獨立估值的適度折讓收購清償物業，並提供機會於經濟及房地產市場復蘇時從潛在升值中獲益；(iii)為擴展其服務與現有服務、創造協同效應及產生新收入來源的戰略機遇，而鑒於(a)清償物業位於中國主要經濟區；(b)如上文所述，在政府有利政策支持下，中國物業及停車位市場前景普遍而言屬樂觀；及(c)如下文「市場先例評估」一節所述，上市發行人接受或使用非現金資產償還應收／應付另一方未償還款項的情況並不罕見，故吾等認為，儘管收購事項並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但其符合貴公司及股東的整體利益。

4. 2025年債務抵償框架協議的主要條款

2025年債務抵償框架協議的主要條款概述如下：

日期：2025年6月18日

訂約方：貴公司(代表 貴集團的成員公司)；及

榮盛發展(代表榮盛發展集團的成員公司)

主體事項

貴公司已有條件同意收購，而榮盛發展已有條件同意出售(i)位於中國的總計12,689個停車位，其中安徽省29個，廣東省228個，河北省2,376個，河南省10個，湖南省799個，江蘇省3,221個，遼寧省2,196個，內蒙古自治區39個，山東省1,606個，山西省103個，陝西省4個，四川省270個，天津市146個，浙江省50個及重慶市1,612個；(ii)中國合共5,479套儲藏間(總建築面積約36,169.17平方米)，包括安徽省5,051套、河北省52套、江蘇省342套及山東省34套；及(iii)位於中國的合共112套住宅、公寓及商業(建築面積合共約25,945.44平方米)，包括安徽省5套，廣東省1套、河北省39套、河南省9套，江蘇省7套、遼寧省26套、山東省3套、山西省2套、陝西省3套及重慶市17套。

根據2025年債務抵償框架協議對清償物業的收購將通過以下方式進行：(i)(就於根據中國法律法規不能直接轉讓物業所有權的目標儲藏間、停車位而言)轉讓使用權，包括佔用、使用、自儲藏間、停車位獲得收益及處置儲藏間、停車位的權利；或(ii)(就目標住宅、公寓及商業單位而言)物業所有權的直接轉讓。

於中國，儲藏間及停車位交易可通過轉讓儲藏間或停車位使用權的方式進行，而中國法律法規不允許直接轉讓產權，例如，中國現行政策目前僅允許轉讓部分非防空洞停車位的使用權，而非轉讓產權。倘將來中國法律法規允許直接轉

讓目標儲藏間及停車位的產權(例如，由於中國現行法律法規的放寬)，榮盛發展集團應積極配合 貴集團進行有關儲藏間及目標停車位的產權轉讓。

2025年債務抵償框架協議為一份載有訂約各方分別進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。繼簽署2025年債務抵償框架協議後，(i)各賣方(為榮盛發展集團的相關成員公司)及各買方(為 貴集團的成員公司)須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議(視乎情況而定)及相關附屬文件(統稱「**相關協議**」)，以(a)登記轉讓清償物業的產權；或(b)落實清償物業的使用權轉讓；及(ii) 貴公司與榮盛發展須促使其相關附屬公司或聯營公司訂立一份其形式令 貴集團滿意的抵頂協議(「**抵頂協議**」)，據此， 貴集團的成員公司就相關收購應付的代價將按等額基準抵銷餘額。

4.1. 代價、代價的釐定基準及付款條款

收購清償物業的總代價為人民幣1,069,874,840.76元。根據2025年債務抵償框架協議， 貴公司與榮盛發展協定， 貴集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷餘額，因此， 貴集團將不會向榮盛發展集團另行支付現金。

收購清償物業的代價由 貴公司及榮盛發展經公平磋商，並參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的清償物業於2025年4月30日的估值，總金額為人民幣1,075,506,060.00元；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)董事會函件「訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益」各段所詳述的理由及裨益後釐定。

4.2. 先決條件

抵銷餘額須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 貴集團已完成清償物業的法律盡職調查，且其結果令 貴集團信納；
- (ii) 榮盛發展集團根據2025年債務抵償框架協議、相關協議及抵頂協議向 貴集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；

- (iii) 相關協議及抵頂協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力；
- (iv) 貴集團已就2025年債務抵償框架協議取得所有必要內部授權及批准，包括上市規則規定的獨立股東批准；
- (v) 榮盛發展集團已獲得與2025年債務抵償框架協議有關的所有必要內部授權及批准；及
- (vi) 已獲得與2025年債務抵償框架協議有關的所有必要政府及監管機構批准(如適用)。

除上文第(iii)至(vi)分段所載先決條件不可豁免外，上文所載其他先決條件可由 貴集團豁免。於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成。

4.3. 交付及完成

相關賣方應在達成(或獲豁免，如適用)上述先決條件後30個營業日內配合相關買方申請清償物業變更登記。

倘在抵銷餘額前任何清償物業發生不利變動，貴公司將有權酌情拒絕抵銷同等債務。

5. 有關市場先例的評估

根據吾等與 貴公司的討論，儘管 貴公司先前已要求榮盛發展集團以現金方式償付餘額，惟 貴公司亦考慮接納榮盛發展集團的合適非現金資產作為替代方案，以促進及加快償付餘額並降低相關信貸風險。

為評估聯交所上市公司透過非現金資產進行資產結算是否符合市場慣例，吾等已就於2024年12月10日至公告日期期間(約六個月)刊發的使用非現金資產(已計入有形及無形資產並包括業務、公司、上市及非上市證券)進行資產結算或類似性質的交易的相關公告進行獨立調查。據吾等所深知，我們已按盡力基準確定了12筆符合上述標準的交易(「市場先例」)。吾等認為市場先例就2025年債務抵償框架協議項下的標的交易而言屬公平且具有代表性的樣本，此乃由於(i)其性質類似，涉及使用非現金資產償付債務／應付款項；及(ii)其提供多項關連及非關連

獨立財務顧問函件

交易，從而確保全面了解目前的市場慣例。吾等亦認為六個月回顧期屬公平合理，因為在此期間吾等已就充足的市場先例數量進行分析。

公告日期	公司名稱	股份 代號	於相關 公告日期 的市值 (百萬港元)	關連交易 (是/否)	交易/資產結算簡述
2025年5月30日	中國碳中和發展集團有限公司	1372	1,093.0	否	透過發行可換股債券償付金額為57.7百萬港元的債務
2025年5月19日	鑫苑物業服務集團有限公司	1895	344.0	是	透過收購目標物業償付關連方應付的部分到期未償還應收款項人民幣29,334,247元
2025年5月19日	匯森股份集團有限公司	2127	81.0	否	透過根據一般授權發行股份約人民幣3.7百萬元償付公司所結欠的未償還費用
2025年5月15日	中證國際有限公司	943	128.2	是	透過發行股份約100.9百萬港元償付公司所結欠的股東貸款
2025年3月31日	信佳國際集團有限公司	912	310.4	否	透過轉讓發展項目的可銷售及/或預售單位償付未償還款項總額約人民幣20.4百萬元
2025年5月7日	超人智能控股有限公司	8176	78.4	是	透過根據特別授權發行股份約7.5百萬港元償付部分未償還款項

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份 代號	於相關 公告日期		交易／資產結算簡述
			的市值 (百萬港元)	關連交易 (是／否)	
2025年3月20日	超人智能控股有限公司	8176	104.5	否	透過根據一般授權發行股份向債權人償付公司所結欠約7.9百萬港元
2025年2月18日	浩柏國際(開曼)有限公司	8431	101.3	否	根據一般授權發行股份以向債權人償付部分債項
2025年1月21日	基石科技控股有限公司	8391	476.8	是	透過根據特別授權發行股份向債權人償付公司所結欠約16.0百萬港元
2024年12月20日	Rimbaco Group Global Limited	1953	166.3	否	透過轉讓土地及公寓向公司償付部分應收款項約2.8百萬林吉特
2024年12月30日	萬物雲空間科技服務股份有限公司	2602	23,153.6	是	透過向 貴集團若干附屬公司轉讓物業或停車位以償付 貴集團所結欠部分應付款項
2024年12月30日	萬物雲空間科技服務股份有限公司	2602	23,153.6	是	透過收購目標物業償付結欠公司的到期應收款項約人民幣63百萬元

資料來源：聯交所網站

吾等注意到，上述市場先例由不同的上市發行人執行，而其主要業務、規模及財政狀況可能有所差異。儘管存在該等差異，吾等認為市場先例與2025年債務

抵償框架協議的有關交易的理據及性質相若，因為標的債務擁有人同意標的債權人以非現金資產代替現金付款償還相關尚未結清款項。此外，市場先例涵蓋上市發行人與關連人士或獨立第三方進行的交易，確保市場先例能反映市場上的關連及非關連交易，因此與僅包括關連交易或非關連交易相比，市場先例的市場覆蓋範圍更廣，市場參考資料更全面。

有鑑於此，吾等認為，市場先例乃根據所述標準選定，適合作為評估收購事項是否符合一般市場慣例的市場參考。經審閱及分析上文詳述的市場先例後，吾等認為上市發行人接受或使用非現金資產作為清償應向另一方收取／支付的未償還款項的手段，並非罕見的市場慣例。

6. 評估2025年債務抵償框架協議的主要條款

6.1. 代價及付款條款

如董事會函件及吾等與 貴集團的討論所述，收購清償物業的代價由 貴公司及榮盛發展經公平磋商，並參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的清償物業於2025年4月30日的估值，總金額為人民幣1,075,506,060.00元；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)董事會函件「訂立2025年債務抵償框架協議的理由及裨益」各段所詳述的理由及裨益後釐定。

根據北京中天華資產評估有限責任公司(「獨立估值師」)所編製的估值報告，於2025年4月30日(「估值日期」)，清償物業的總評估市值(包括(i)位於中國的12,689個停車位；(ii)位於中國的5,479套儲藏間(總建築面積合共約36,169.17平方米)；及(iii)位於中國的112套住宅、寫字樓及商鋪(總建築面積約為25,945.44平方米))為人民幣1,075,506,060.00元。

於評估收購事項代價的公平性及合理性時，吾等主要參考清償物業的評估價值，其構成收購事項代價的主要依據。吾等已根據上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段規定，就估值報告執行有關工作，包括(i)評估獨立估值師在中國對類似清償物業的物業及使用權資產進行估值的經驗；(ii)獲取有關獨立估值師過往記錄的資料；(iii)查詢獨立估值師與 貴集團及2025年債務抵償框架協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)審閱獨立估值師的委聘條款(特別是其工作範圍)，以評估清償物業的價值；及(v)與獨立估值師討論估值報告所採納之基準、方法及假設。

獨立估值師的經驗及資格及其獨立性

根據獨立估值師提供的資料，吾等了解到估值報告的聯席簽署人彭躍龍先生為中國合資格資產評估師，於中國物業資產估值方面積累逾15年經驗。同時，吾等了解到，估值報告的另一名聯署人馮彥先生亦為中國合資格資產評估師，於中國物業資產估值方面擁有逾15年經驗。

獨立估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司及2025年債務抵償框架協議訂約方的獨立第三方，且不知悉其與 貴集團或任何其他方之間有任何關係或利益，可合理地被視為影響其作為 貴公司獨立估值師的獨立性。此外，吾等已審閱獨立估值師有關該估值報告的委聘函條款，並注意到其工作範圍與所提供的意見相稱，且吾等並不知悉其工作範圍有任何限制可能對該估值報告所提供的保證程度造成不利影響。

估值基準及假設

據獨立估值師所討論及確認，於估值過程中，獨立估值師已遵守國際評估準則委員會所頒佈之國際估值準則所載報告指引與上市規則第5章。於審閱期間，吾等注意到，清償物業的估值乃基於重大假設進行，包括 貴集團將清償物業以現況在市場上出售，而並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素)所引致的清償物業估值升跌。吾等亦注意到獨立估值師依賴 貴公司中國法律顧問北京市君致律師事務所(「**中國法律顧問**」)所提供有關清償物業之資料及意見。經參照獨立估值師就中國清償物業提供之法律意見(另有所述則除外)，獨立估值師對清償物業進行估值的依據為榮盛發展集團擁有各清償物業之可行使業權及有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓清償物業，且任何應付轉讓費亦已悉數繳足。此外，假設並無就物業的任何抵押、按揭、查封或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅款計提撥備。亦假設清償物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等已與獨立估值師討論估值報告中採納的假設，並獲悉該等假設符合一般市場慣例。

出於盡職調查的目的，吾等已獲取並審查(其中包括)(i)關於清償物業的產權及狀態的法律意見；(ii) 貴公司與中國法律顧問之間的委聘函；及(iii)中國法律顧問在編製中國法律意見方面的資質及經驗。根據我們對 貴公司與中國法律

顧問之間的委聘函的審查，我們信納 貴公司與中國法律顧問之間的委聘函的條款與中國法律顧問必須提供的意見相匹配，且概無可能對中國法律顧問提供的保證程度產生不利影響的工作範圍限制。根據委聘函及吾等的獨立研究，吾等注意到中國法律顧問為一家在中國提供全面法律服務的成熟律師事務所。此外，我們已向中國法律顧問查詢，而中國法律顧問已確認其獨立於 貴集團、榮盛發展集團及彼等各自的聯繫人。

誠如中國法律顧問所告知，(i)榮盛發展集團擁有清償物業的合法、有效及完全所有權，並有權佔有、使用、受益及以其他方式處置該資產；(ii)除非另有說明，否則清償物業不存在任何按揭、押記及可能對該物業之所有權產生不利影響之法定產權負擔；及(iii)儘管擬轉讓的清償物業中包含的部分停車位及儲藏間不符合單獨房地產產權認證的標準，但該等停車位及儲藏間位於榮盛發展集團擁有使用權的土地上，且無任何停車位已出租或出借予第三方使用。業主行使及轉讓停車位使用權不損害第三方利益，且業主轉讓停車位使用權不存在實質性法律障礙。吾等進一步了解到，榮盛發展集團已同意在向 貴集團轉讓清償物業所有權證的過程中給予合作及建設性的參與。

估值方法

吾等亦與獨立估值師就於2025年4月30日對清償物業進行估值時所採用的方法進行討論，並注意到獨立估值師已考慮三種公認的估值方法，即資產法、市場法及收入法。經考慮多項因素後，獨立估值師已採用市場法評估清償物業。收入法被認為不合適，原因如下：(1)清償物業目前閑置、待售、未出租，而該地區出租案例及公開數據有限，缺乏可靠資料；(2)部分物業的租價比不合理，導致計算出的市值遠低於市場成交價格。同樣，成本法亦不合適，因為成本法通常在市場數據不足時使用，重建成本往往與市場價格有重大差異。鑒於該地區交易活躍且可獲得物業交易數據(為市場法提供支持)，以及該方法反映公平市值的能力，故採用了市場法。由於清償物業主要包括配套商業及住宅物業以及停車位，且有現時可查閱的可比較銷售數據，吾等同意獨立估值師採用符合標準市場慣例的市場法。

根據吾等的獨立研究，吾等注意到在下列情況下，市場法是物業估值的正常市場慣例：(a)可資比較物業的公開市價；及(b)標的物業並無現有租約條款。經考慮上述因素後，吾等認為估值報告採用市場法屬合理。

獨立估值師確認其已實地視察估值報告所載的每項物業。

清償物業

誠如估值報告所述，清償物業於2025年4月30日在中國的總市值約為人民幣1,075,506,060.0元。

據獨立估值師告知，其已根據以下條件為估值報告選擇市場可資比較物業（「可資比較物業」）：(i)可資比較物業的交易日期應在估值日期起一年內；(ii)可資比較物業與各清償物業的性質相似；及(iii)可資比較物業的位置鄰近各清償物業。吾等自獨立估值師獲悉，就估值而言，可資比較物業具有詳盡性和代表性。

就吾等的盡職調查而言，吾等亦取得可資比較物業的資料，例如地點、用途、時間、佔地面積等。吾等認為可資比較物業的標準屬公平合理，因為其確保了可資比較物業就位置及近期市場活動而言與清償物業類似。吾等了解到，獨立估值師根據其判斷及經驗，並經考慮(其中包括)位置、可及性、鄰近性及物理特徵(例如樓齡及維護、大小及樓層)，對可資比較物業的停車位、儲藏間、住宅、公寓及商舖作出調整。吾等已審閱該等調整，並與獨立估值師討論了調整的理由及方法。據吾等了解，倘標的物業或停車位優於可資比較物業，則向上調整，反之，倘劣於可資比較物業，則向下調整。吾等注意到，(i)位置調整考慮到交通連接的便利性及突出性，從而反映物業的可及性，介乎-3%至+4%；(ii)規模調整考慮到由於標的物業的總面積或可用空間與可資比較物業相比的差異而導致的價值潛在變動，介乎-3%至+15%；(iii)商業活力的調整反映了周邊地區的活力及商業活動，介乎-3%至+3%；(iv)對樓層高度的調整，介乎-3%至+40%；(v)對土地使用年期的調整考慮了土地使用權剩餘年期，介乎-12.1%至+2%；及(vi)物業狀況及裝修的調整考慮到物業的物理狀態及任何裝修的影響，介乎-14%至+2%。吾等注意到若干因素出現了重大範圍調整，已諮詢獨立估值師並審閱可資比較物業的詳細資料。值得注意的是，最高達+15%的規模調整歸因於可資比較物業的建築面積遠小於標的物業。此外，最高達+40%的樓層高度調整反映了與商業地產的較高樓層相比，優勢底層位置對價值產生的巨大影響。就土地使用年期而言，由於可資比較物業的剩餘土地使用年期短於標的清償物業，吾等對可資比較物業應用最高達12.1%的折讓，原因是較短的年期會令價值有所下降。經審閱可資比較物業、調整方法及相關理據後，吾等認為該等調整符合市場慣例，並就計算清償物業估值而言屬合理。

吾等注意到，獨立估值師已使用可資比較物業的平均經調整單位費率作為基準，以調整及釐定清償物業的單價。然後該等單價乘以各物業單位各自的建築面積或各自的停車位數目。

所有清償物業的單位市價(扣除增值稅)範圍如下：

- 停車位：各車位價值介乎人民幣26,600元至人民幣228,300元；
- 儲藏間：按建築面積計算，單價介乎每平方米人民幣550元至人民幣3,670元；
- 商業物業：按建築面積計算，單價介乎每平方米人民幣5,269元至人民幣18,547元；及
- 住宅物業：根據建築面積，單價介乎每平方米人民幣3,128元至人民幣14,692元。

如估值報告所載，於2025年4月30日，清償物業的評估價值約為人民幣1,075,506,060.00元，與收購事項的代價(即人民幣1,069,874,840.76元)相若。代價較清償物業的評估價值折讓約0.52%。基於吾等與貴集團的討論，折讓為貴集團提供了有利定價，同時促進了將可能出現壞賬的應收款項轉換為有形資產，降低了貴集團的應收款項風險，符合貴公司及其股東的利益。

作為我們獨立工作的一部分，我們已進行桌面搜索，以識別中國各個省份清償物業的至少三個樣本物業的參考比較案例，當中考慮各省最常見的物業類型。該等可資比較物業乃基於以下因素甄選：(i)在一年內活躍的上市物業；(ii)具有與清償物業類似的使用性質；及(iii)位於同一地區，以便將結果與獨立估值師編製的經調整單價進行交叉核對。吾等認為，吾等所選擇的可資比較物業既公平又具有代表性，均來自公開來源，其特徵與相關清償物業的特徵密切相關。

省份	清償物業	物業類型	根據估值報告 作出的平均單價 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)	樣本量	可資比較物業 的交易價格範圍 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)
安徽省	位於蚌埠市的儲藏間	儲藏間	1,468	3	1,367至1,980
安徽省	位於蚌埠市的停車位	停車位	58,300	3	55,000至70,000
廣東省	位於陽江市的商業單位	商業單位	11,102	3	10,300至13,700

獨立財務顧問函件

省份	清償物業	物業類型	根據估值報告 作出的平均單價 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)	樣本量	可資比較物業 的交易價格範圍 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)
河北省	位於沧州市的停車位	停車位	48,800	3	50,000至120,000
河北省	位於保定市的公寓物業	公寓單位	6,986	3	6,716至7,515
河北省	位於張家口市的住宅物業	住宅單位	5,760	3	5,769至6,714
河南省	位於鄭州市的停車位	停車位	159,810	3	150,000至230,000
湖南省	位於長沙市的停車位	停車位	62,047	3	60,000至79,000
江蘇省	位於南京市的停車位	停車位	71,400	3	72,000至80,000
江蘇省	位於徐州市的儲藏間	儲藏間	2,500	3	1,811至4,171
遼寧省	位於瀋陽市的停車位	停車位	55,783	3	49,000至60,000
遼寧省	位於瀋陽市的商業單位	商業單位	7,145	3	6,954至8,235
內蒙古自治區	位於呼和浩特市停車位	停車位	34,500	3	40,000至50,000
山東省	位於濟南市的儲藏間	儲藏間	2,054	3	1,895至3,000
山西省	位於忻州市的住宅物業	住宅單位	5,968	3	6,729至7,462

獨立財務顧問函件

省份	清償物業	物業類型	根據估值報告 作出的平均單價 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)	樣本量	可資比較物業 的交易價格範圍 (每單位人民幣元或 每平方米人民幣元) (概約)
陝西省	位於漢中市的住宅物業	住宅單位	5,208	3	5,091至6,314
四川省	位於成都市的停車位	停車位	60,800	3	59,800至62,000
天津市	位於天津市的停車位	停車位	60,100	3	58,000至70,000
浙江省	位於杭州市的停車位	停車位	49,000	3	50,000至60,000
重慶市	位於重慶市的商業單位	商業單位	18,547	3	18,700至20,200

吾等的分析顯示，估值報告中應用的停車位、儲藏間及物業單位的平均單價與市價一致，大部分均在可比交易範圍內。

在審閱估值報告及與獨立估值師討論時，吾等未發現任何重大因素，令吾等懷疑披露的準確性及完整性以及於達致清償物業評估價值時採用的主要基準及假設的公平性及合理性。因此，吾等認為估值報告中應用於清償物業的平均單價屬公平合理。此外，收購事項的代價較評估值有約0.52%的最低折讓，吾等認為該折讓並不重大，並顯示代價非常接近評估值。因此，根據吾等的市場分析及估值審閱，吾等認為收購事項的代價屬公平合理。

6.2. 2025年債務抵償框架協議的其他主要條款

吾等亦已審閱2025年債務抵償框架協議的其他主要條款(即支付條款、先決條件、完成等)及將有關條款與聯交所其他上市公司進行的與收購事項類似的其他交易相比較,並注意到其他上市公司亦採納類似的主要條款。

誠如上節所述,吾等注意到通過資產轉讓進行清償並非罕見的市場慣例。此外,考慮到所涉及的清償物業數量龐大,允許榮盛發展集團於30個營業日的期限內申請工商變更登記屬合理。此時限亦符合吾等所審閱的部分市場先例。

此外,吾等注意到,倘任何清償物業發生任何不利變化,則2025年債務抵償框架協議允許 貴公司酌情拒絕抵銷同等債務。這項規定為清償物業的潛在不利變化提供了一個安全網,從而保護 貴集團免受潛在的財務損失,並確保 貴集團的整體財務穩健。因此,該程序能保障 貴公司及其股東的整體利益。

因此,吾等認為,2025年債務抵償框架協議的其他主要條款符合市場慣例,吾等認為就獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

6.3. 本節結論

綜上所述,並考慮到(i)2025年債務抵償框架協議乃透過公平磋商程序釐定;(ii)經吾等審閱,估值報告為清償物業估值的適當參考;(iii)收購事項代價人民幣1,069,874,840.76元與清償物業評估價值人民幣1,075,506,060.00元相若並折讓約0.52%;(iv)上市發行人以非現金資產清償應收/應付另一方的未償還款項的情況並不少見(如上文所討論);及(v)收購事項代價將不會導致任何現金流出,並將按等額基準抵銷餘額,吾等認為,2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的主要條款均按正常商業條款進行,就獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 收購事項的潛在財務影響

隨收購事項完成後，預期清償物業將分類為 貴集團的存貨， 貴集團的存貨將增加約人民幣1,070百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即約人民幣1,070百萬元確認。同時，由於 貴集團就收購事項應付的代價將與餘額按等額基準抵銷， 貴集團的應收賬款將減少約人民幣1,070百萬元。預期清償物業的後續轉售將帶來 貴集團的收入及現金流入增加。

股東應注意，上述分析僅供說明用途，並不表示 貴集團於收購事項完成時的財務表現及狀況。

推薦意見

經考慮上文所提及的主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易的條款就獨立股東而言乃按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之批准2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行交易之決議案。吾等亦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成2025年債務抵償框架協議及其項下擬進行交易。

此 致

榮萬家生活服務股份有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

為及代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

2025年7月21日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至2024年12月31日、2023年12月31日及2022年12月31日止財政年度各年的財務資料於以下本公司年報中披露，該等年報已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)。有關財務資料的快速鏈接載列如下：

- 本公司截至2024年12月31日止年度之年報(第75至261頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043000924_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度之年報(第75至261頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043000949_c.pdf)
- 本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第75至247頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801687_c.pdf)

2. 債務

於2025年6月30日，除日常業務過程中的集團間負債及正常貿易及其他應付款項外，本集團並無任何其他已發行或同意發行的重大借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還及法定或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及有期貸款或其他借款、借款性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他未償還重大或然負債。

3. 營運資金

經計及收購事項的影響及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金)後，董事認為，本集團將有充足的營運資金滿足其自本通函日期起計未來十二個月的現時需求。本公司已取得其核數師函件，確認上述聲明乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自2024年12月31日(即本公司編製最近期經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

中國消費者對更好的生活條件和優質的物業服務需求逐年增長，使物業服務行業得以蓬勃發展，物業服務的標準和內涵也在重新定義。物業服務行業在資本市場和用戶需求的雙向推進下，已經不限於傳統的「四保」服務，而是橫跨多行業的綜合服務商。隨著科學技術的高速進步、行業發展和客戶需求日新月異，對社區軟硬件的搭載嫁接提出更高要求。對物業服務行業管理者面對未來多元化業態的提前預判規劃能力、借助資本力量進行品牌基因整合能力、提前參與政府籌劃和產業佈局能力提出了更高要求。

本集團將跟隨時代發展趨勢，持續發展本集團的社區服務、商業服務、城市服務及服務周邊四大核心業務線，聚焦品牌引領及客戶。借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，相信在資本和科技的驅動下，本集團已做好充分準備，實現利潤與規模並重的高質量增長。

展望未來，本集團將(i)繼續秉承以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，進一步豐富服務品種，拓展服務組合，升級物業服務品牌，提升本集團的品牌影響力和市場競爭力，提高客戶認可度和品牌美譽度。繼續加大市場拓展力度，通過資源、渠道開發與合作進一步拓展新項目，不斷提高市場份額；(ii)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司通過投資併購，開拓政府公共建設、城市服務等新業務，豐富了本集團的業務類別，優化了收入結構，與現有業務形成協同效應，提升了本集團的綜合經營能力和抗風險能力。本集團會繼續完善非業主增值體系，從項目規劃設計開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力物業品牌提升。為應對上游地產行業整體下行的經濟趨勢，本集團積極拓展非業主增值業務，擴展例如適老化改造、局改等業務，不斷擴展業務邊際；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富周邊服務品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，繼續推進社區健康產業，如家

政服務、社區養老及健康服務等，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務。大力開展入戶業務，以環境服務、維修養護需求為依託，全面開展室內保潔、家具養護、空氣淨化等業務；(iv)推出全新康養業務品牌「臨鄰悅護」，秉承「萬家有愛，全齡呵護」的宗旨，服務一長一幼，全家三代和全齡人群，滿足長者和家庭生活、健康、養老、互利服務需求，提供一站式、綜合性康養服務；(v)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控效率，調整收入結構及利潤結構，強化現金流管理，提升企業抗風險能力；及(vi)培養引進專業人才，優化人才結構，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營決策效率及質量。

1. 責任聲明

本通函(董事集體及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供的詳情，以提供有關本集團的資料。董事對此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事、監事和最高行政人員在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事、監事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為董事、監事或最高行政人員擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司保存的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關股份類別中 所持股份		佔本公司 總股本的
			股份數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾ (概約)	百分比 ⁽¹⁾ (概約)
劉紅霞女士	受控法團權益 ⁽²⁾	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司有已發行股份376,000,000股，包括94,000,000股H股及282,000,000股內資股。
- (2) 劉紅霞女士為香河盛繹德商務信息諮詢中心(有限合夥)(「盛繹德商務」)的普通合夥人，並擁有其全部控制權。根據證券及期貨條例，劉紅霞女士被視為於盛繹德商務所持股份中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	持股百分比 (概約)
耿建富先生	榮盛發展	實益擁有人	9,540,432 (L)	0.22%
	榮盛控股	實益擁有人	32,200,000 (L)	5.00%
	榮盛建設工程	實益擁有人	9,180,000 (L)	2.78%
金文輝先生	榮盛控股	實益擁有人	2,860,000 (L)	0.44%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述本公司登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除下文所披露者外，概無董事或監事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員：

董事或監事姓名	公司名稱	職稱
景中華先生	榮盛發展	副總裁

(b) 董事和監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員訂立任何現有或擬訂的服務合約(不包括於一年內屆滿或可於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

(c) 董事或監事於資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期以來所收購、出售或租用，或本公司或其任何附屬公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事或監事於任何存續且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事在競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

(e) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須通知本公司及聯交所之權益或淡倉，或載入本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 所持股份 ⁽¹⁾		佔本公司 總股本的 百分比 ⁽¹⁾
			數目	概約百分比	
耿建明先生 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛控股股份有限公司 (「榮盛控股」) ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛建设工程有限公司 (「榮盛建設工程」) ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
榮盛發展 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	235,527,000 (L)	83.52%	62.64%
河北中鴻凱盛投資股份 有限公司 (「中鴻凱盛」) ⁽³⁾	實益擁有人	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
耿凡超女士 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
肖天馳先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
盛繹德商務	實益擁有人	內資股	23,733,000 (L)	8.42%	6.31%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 所持股份 ⁽¹⁾		佔本公司 總股本的 百分比 ⁽¹⁾
			數目	概約百分比	
CITHARA GLOBAL MULTI-STRATEGY SPC – BOSIDENG INDUSTRY INVESTMENT FUND SP	實益擁有人	H股	8,199,500 (L)	8.72%	2.18%
Cithara Investment International Limited	投資經理	H股	17,999,500(L)	19.15%	4.79%
Cithara Global Multi-Strategy SPC-Series 12 SP	實益擁有人	H股	5,000,000 (L)	5.32%	1.33%
Tianjin Damai International Holdings Limited	實益擁有人	H股	27,403,000 (L)	29.15%	7.29%
Marvel Access Limited	實益擁有人	H股	10,417,500 (L)	11.08%	2.77%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。字母「S」指該人士於股份的淡倉。於最後實際可行日期，本公司有已發行股份376,000,000股，包括94,000,000股H股及282,000,000股內資股。
- (2) 本公司由榮盛發展擁有83.52%的本公司內資股股權，而榮盛房地產發展則由耿先生透過榮盛控股及榮盛建設工程控制。根據公開信息查詢，榮盛發展由耿先生、榮盛控股及榮盛建設工程分別擁有12.88%、17.32%及8.21%權益。耿先生擁有榮盛控股60.09%股權及榮盛建設工程18.18%股權，而榮盛控股擁有榮盛建設工程71.29%股權。根據證券及期貨條例，耿先生、榮盛建設工程與榮盛控股被視為於榮盛發展所持有的股份中擁有權益。
- (3) 中鴻凱盛由耿凡超女士擁有48.83%權益。根據證券及期貨條例，耿凡超女士被視為於中鴻凱盛所持有的股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，肖天馳先生被視為於其配偶耿凡超女士所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何人士（並非董事、監事及本公司最高行政人員的人士）於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須記入本公司須保存登記冊之權益或淡倉。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索賠。

4. 重大合約

除債務抵償框架協議及2025年債務抵償框架協議外，本公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何屬重大或可能屬重大的重要合約（並非於日常及一般業務過程中訂立的合約）。

5. 其他雜項

- (a) 本公司的註冊辦事處為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓及於香港的主要營業地點為香港中環皇后大道中29號華人行18樓。
- (b) 本公司的香港H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為執行董事隆小康先生及刁少龍先生。刁少龍先生現為香港公司治理公會會員及英國公司治理公會會員。
- (d) 就詮釋而言，本通函以英文版本為準。

6. 專家資格及同意書

曾於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
北京中天華資產評估 有限責任公司	專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意分別按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)概無於自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，由本集團的任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 展示文件

2025年債務抵償框架協議及本附錄「專家資格及同意書」一節提述的專家同意書副本將自本通函日期起計14日內於聯交所及本公司網站刊發。

敬啟者：

指示、目的及估值日期

北京中天華資產評估有限責任公司受榮萬家生活服務股份有限公司委託，對榮盛房地產發展股份有限公司等公司持有的住宅、商業、公寓所有權與車位使用權等資產(詳情見估值概要及估值報告)進行評估，用於榮盛房地產發展股份有限公司等公司向榮萬家生活服務股份有限公司抵償債務目的做市場價值參考，我們確認曾視察目標資產、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對目標資產於二零二五年四月三十日(估值日期)的市值的意見。

市值的定義

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

我們完全根據權益基準對每一項物業或使用權進行估值。

估值基準及假設

我們對各物業或使用權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、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素)所引致的估值升跌。

我們進行估值時，我們已依賴貴公司的中國法律顧問北京市君致律師事務所提供有關目標資產的資料及意見。除法律意見另有說明外，對物業權益進行估值，我們已假設榮盛房地產發展股份有限公司等公司擁有各物業的可強制執行物業權益，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用期限整段期間內自由及不受干預的使用、佔用或出讓目標資產，且已悉數支付任何應付的出讓金。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據貴公司提供的資料列載於各估值報告中的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅款。除另有說明外，我們假設目標資產概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

不動產估值主要方法為市場法、收益法與成本法，本次對上述方法進行了分析，未採用收益法與成本法。

不採用收益法主要理由如下：(1)目標資產目前狀態為閒置待售未對外出租，同區域出租案例較少，且公開少，難以獲取；(2)部分目標資產所屬現租賃市場其租金售價比不盡合理，從房屋收益的角度測算房屋市場價值遠低於市場成交價，故本次不適宜採用收益法。成本法適用於無市場依據或市場依據不充分而不宜採用其他方法時選用的一種方法，並且重建成本正常會與市場價有較大差異，故不適宜採用成本法進行評估。

由於同一區域相關物業交易信息活躍，並容易獲取，具備採用市場法前提，市場法下估值又能反應正常的市場交易價值，所以本次估值採用市場法進行評估。對於榮盛發展集團的物業及使用權進行估值時，我們採用市場比較法，並假設目標資產中的每一項是按現狀出售，並經參考相關市場上可比的出售交易，就目標物業及可比物業作出適當調整。鑒於目標資產多為附屬商業、住宅及停車位，一般都有可比的銷售交易和有關該等銷售的數據，因此，我們採用了市場比較法，這與市場慣例一致。

以下是我們估值所使用的關鍵假設：

本次估值假設按照目標資產的100%權益價值進行交易，未考慮除榮盛房地產發展股份有限公司外其他股東持有標的資產的份額。

以下各項之市場單位價格(扣除增值稅)

1. 車位：每個人民幣26,600元至人民幣228,300元。
2. 儲藏室：按建築面積計為每平方米人民幣550元至人民幣3,670元。
3. 商業物業：按建築面積計為每平方米人民幣5,269元至人民幣18,547元。
4. 住宅物業：按建築面積計為每平方米人民幣3,128元至人民幣14,692元。

資料來源

我們進行估值時，我們已依賴 貴公司及 貴公司的法律顧問北京市君致律師事務所提供有關目標資產的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納 貴公司及榮盛房地產發展股份有限公司等公司提供的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地區及建築面積以及其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積根據提供於我們的資料而確定。我們並無理由懷疑 貴公司提供於我們對估值重要資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們僅此指出，我們所獲提供有關中國物業的文件主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。

業權核查

我們已獲提供有關目標資產位於中國的物業的文件摘要。然而，我們並無勘察文件正本以確定是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們亦無法確定各項目標資產權益，因此，我們依賴 貴公司或 貴公司的法律顧問就 貴公司於中國的物業權益所提供的意見。

實地勘察

於二零二五年五月，我們已視察目標資產的外部並在可能情況下視察其內部。我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告目標資產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。

除另有說明外，我們並無進行實地度量，以核實目標資產的土地及樓面面積，並假設提交我們的文件所載面積均為準確。

貨幣

除另有說明外，估值概要及估值報告所列的所有貨幣金額以中國法定貨幣人民幣列示。

其他披露事項

我們確定，北京中天華資產評估有限責任公司及以下簽署人士並無任何金錢或其他利益，而會與物業權益的適當估值出現衝突，或合理的被視為能夠影響我們作出公正意見之能力。我們確認，我們為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

貴公司委任我們編製目標資產權益的估值以供公開披露，而上述各指示方均充分知悉並同意，我們的估值乃在公正的基礎上進行，不偏袒任何相關方。

敬請關注我們隨附的估值概要及估值報告。

此致

榮萬家生活服務股份有限公司

董事會 敬啟

河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓

北京中天華資產評估有限責任公司

資產評估師：彭躍龍

資產評估師：馮彥

二零二五年七月二十一日

附註：彭躍龍先生具備中國資產評估師資質，有在中國區域物業類資產估值超過15年工作經驗，馮彥先生具備中國資產評估師資質，有在中國區域物業類資產估值超過15年工作經驗；兩位先生具備勝任估值工作所需的全國市場知識、技巧及理解。

估值概要

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購榮盛房地產發展股份有限公司等公司的商舖、公寓、住宅所有權與車位使用權等資產的市值

		於二零二五年 四月三十日市值 人民幣元
編號	物業名稱	
1	安徽省－蚌埠市－錦綉香堤儲藏間	7,177,754
2	安徽省－蚌埠市－玖瓏院儲藏間	10,309,573
3	安徽省－蚌埠市－蘭凌御府儲藏間	5,503,839
4	安徽省－蚌埠市－南山酈都儲藏間	5,154,123
5	安徽省－蚌埠市－榮盛華府儲藏間	358,824
6	安徽省－蚌埠市－西湖觀邸商業、儲藏間	18,932,528
7	安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭車位、儲藏間	5,876,591
8	安徽省－蚌埠市－雲龍觀邸車位、儲藏間	4,043,968
9	安徽省－黃山市－黃山浦溪水鎮住宅	4,386,478
10	廣東省－陽江市－御海灣商業	12,656,280
11	廣東省－湛江市－中央廣場車位	14,637,600
12	河北省－霸州市－溫泉城車位	12,818,300
13	河北省－保定市－榮御中心車位、公寓、儲藏間	6,324,973
14	河北省－滄州市－芳菲苑住宅	1,810,482
15	河北省－滄州市－花語城車位	4,568,200
16	河北省－滄州市－花語馨苑車位	903,600
17	河北省－滄州市－錦綉觀邸儲藏間	175,024
18	河北省－滄州市－錦綉天地車位	488,000
19	河北省－滄州市－錦綉學府車位	732,000
20	河北省－滄州市－榮盛名邸車位	439,200
21	河北省－滄州市－榮盛尚府車位	48,800
22	河北省－滄州市－泰享嘉府車位	976,000
23	河北省－承德市－錦綉學府住宅	1,170,884
24	河北省－承德市－青松嶺住宅	3,518,187
25	河北省－邯鄲市－阿爾卡迪亞車位	183,600
26	河北省－邯鄲市－錦綉觀邸車位、儲藏間	431,526

編號	物業名稱	於二零二五年 四月三十日市值 人民幣元
27	河北省－邯鄲市－錦綉學府車位、住宅、儲藏間	2,277,426
28	河北省－邯鄲市－榮盛觀邸車位	45,315,000
29	河北省－衡水市－君悅學府車位	1,733,600
30	河北省－廊坊市－錦綉藍苑車位	3,635,000
31	河北省－廊坊市－榮盛華府商業	12,073,735
32	河北省－廊坊市－榮盛首府車位、商業	13,624,207
33	河北省－廊坊市－塞納榮府車位、商業	30,049,768
34	河北省－廊坊市－永清蘭亭苑車位	17,840,000
35	河北省－石家莊市－榮盛城車位	21,268,800
36	河北省－石家莊市－榮盛華府車位、儲藏間	50,206,520
37	河北省－唐山市－唐山湖畔酈舍儲藏間	82,645
38	河北省－唐山市－唐山錦綉天城車位	478,140
39	河北省－唐山市－唐山錦綉御府車位	122,600
40	河北省－唐山市－唐山未來城車位	8,643,300
41	河北省－張家口市－冰雪花園住宅	1,729,433
42	河北省－張家口市－榮盛城車位、住宅	1,196,372
43	河北省－張家口市－盛景豪庭住宅	1,486,173
44	河南省－修武縣－雲台古鎮商業	5,837,180
45	河南省－鄭州市－榮盛華築車位	1,598,100
46	湖南省－益陽市－榮盛華府車位	6,615,250
47	湖南省－長沙市－錦綉學府車位	5,522,150
48	湖南省－株洲市－榮盛華府車位	49,428,500
49	江蘇省－南京市－保利合悅住宅	11,086,686
50	江蘇省－南京市－錦綉觀邸住宅	2,570,700
51	江蘇省－南京市－雋峰雅苑車位	19,809,900

編號	物業名稱	於二零二五年 四月三十日市值	
		人民幣元	
52	江蘇省－南京市－鷺島南苑車位	106,161,600	
53	江蘇省－南京市－榮城南苑車位	21,447,200	
54	江蘇省－南京市－榮城中苑車位	21,244,400	
55	江蘇省－徐州市－花語城車位、儲藏間	13,233,380	
56	江蘇省－徐州市－榮盛城車位、儲藏間	7,794,909	
57	江蘇省－徐州市－聽瀾雅居儲藏間	21,783	
58	江蘇省－徐州市－悅盛生活廣場車位、儲藏間	2,379,311	
59	遼寧省－瀋陽市－和悅名邸商業	2,366,662	
60	遼寧省－瀋陽市－錦綉觀邸車位	84,734,300	
61	遼寧省－瀋陽市－錦綉天地車位、商業	45,809,487	
62	遼寧省－瀋陽市－坤湖酈舍車位	9,695,000	
63	遼寧省－瀋陽市－瀋陽榮盛城商業	2,627,940	
64	遼寧省－瀋陽市－瀋陽盛京綠洲商業	6,302,101	
65	遼寧省－瀋陽市－瀋陽紫提東郡車位	11,357,000	
66	內蒙古－呼和浩特市－楠湖酈舍車位	1,345,500	
67	山東省－濱州市－鄒平墨香山南車位	990,000	
68	山東省－德州市－阿爾卡迪亞溫泉城車位	98,816,000	
69	山東省－濟南市－東第華府儲藏間	600,854	
70	山東省－臨沂市－沂河郡府車位	1,468,000	
71	山東省－青島市－青島錦綉外灘(品月苑)車位、住宅、 商業	3,323,841	
72	山東省－淄博市－花語江南車位	664,400	
73	山西省－臨汾市－榮盛錦綉學府車位	3,510,000	
74	山西省－忻州市－榮盛錦綉學府車位、住宅	8,762,864	
75	陝西省－漢中市－濱江悅府車位、住宅	2,158,728	
76	四川省－成都市－花語城車位	18,051,800	
77	四川省－成都市－香堤榮府車位	1,094,400	

編號	物業名稱	於二零二五年
		四月三十日市值 人民幣元
78	天津市－天津市－天津錦綉學府車位	6,791,300
79	天津市－天津市－天津榮盛華府車位	1,983,300
80	浙江省－杭州市－杭州檀越府車位	2,450,000
81	重慶市－重慶市－濱江華府商業	2,961,956
82	重慶市－重慶市－榮盛城觀雲郡車位、商業	72,891,252
83	重慶市－重慶市－榮盛華府車位、商業	74,609,273
合計		<u>1,075,506,060</u>

估值報告

1. 安徽省－蚌埠市－錦綉香堤儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉香堤儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 錦綉香堤儲藏間	該物業為儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含儲藏間5,458平方米。 該物業已授權住宅土地使用權，於2082年9月16日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣7,177,754元 (人民幣大寫 柒佰壹拾柒萬 柒仟柒佰伍拾肆元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司，均於2082年9月16日到期，為城鎮住宅用地、批發零售用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 蚌國用(出讓)第2013210號
2 蚌國用(出讓)第2013363號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／平方米)

錦綉香堤1	1,468
錦綉香堤2	1,468
錦綉香堤3	1,009

可比項目基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉香堤1	錦綉香堤2	錦綉香堤3
位置	安徽省蚌埠市 錦綉香堤 小區A2-3號	安徽省蚌埠市 錦綉香堤 小區2-3號	安徽省蚌埠市 錦綉香堤 小區11-36號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	6.48	6.48	8.16

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	錦綉香堤1	錦綉香堤2	錦綉香堤3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,009

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,315元/平方米，我們根據該價格得出錦綉香堤儲藏間的市值為7,177,754元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

2. 安徽省－蚌埠市－玖龍院儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的玖龍院儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 玖龍院儲藏間	該物業為儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含儲藏間5,812平方米。 該物業已授權的商業土地 使用權，商服用地於2088年 6月14日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣10,309,573元 (人民幣大寫 壹仟零叁拾萬 玖仟伍佰柒拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛祥雲房地產開發有限公司，下述國有土地使用權均於2088年6月14日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067129號
2	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067130號
3	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067131號
4	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067132號
5	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067133號
6	皖(2018)蚌埠市不動產權第0067134號
7	皖(2018)蚌埠市不動產權第0068649號
8	皖(2018)蚌埠市不動產權第0068653號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
玖龍院1	1,927
玖龍院2	1,927
玖龍院3	1,468

可比項目基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	玖瓏院1	玖瓏院2	玖瓏院3
位置	安徽省蚌埠市 玖瓏院	安徽省蚌埠市 玖瓏院	安徽省蚌埠市 玖瓏院
交易日期	12-負-16 2025年度	28-負-19 2025年度	6-負-11 2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	5.48	10.17	8.82

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	玖瓏院1	玖瓏院2	玖瓏院3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,927	1,927	1,468
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,927	1,927	1,468

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,774元/平方米，我們根據該價格得出玖瓏院儲藏間的市值為10,309,573元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛祥雲房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

3. 安徽省－蚌埠市－蘭凌御府儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的蘭凌御府儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 蘭凌御府儲藏間	該物業為儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含儲藏間3,749平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，於2087年9月14日 屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣5,503,839元 (人民幣大寫 伍佰伍拾萬叁仟 捌佰叁拾玖元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛錦業房地產開發有限公司，下述國有土地使用權均於2087年9月14日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 皖(2018)蚌埠市不動產權第0055554號
2 皖(2018)蚌埠市不動產權第0005116號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／平方米)

蘭凌御府1	1,468
蘭凌御府2	1,468
蘭凌御府3	1,468

可比項目基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	蘭凌御府1	蘭凌御府2	蘭凌御府3
位置	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市
交易日期	蘭凌御府1 2025年度	蘭凌御府2 2025年度	蘭凌御府3 2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10.48	10.48	10.48

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	蘭凌御府1	蘭凌御府2	蘭凌御府3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,468
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,468

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,468元/平方米，我們根據該價格得出蘭凌御府儲藏間的市值為5,503,839元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛錦業房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

4. 安徽省－蚌埠市－南山酈都儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的南山酈都儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 南山酈都儲藏間	該物業為儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含儲藏間5,108平方米。 該物業已授權住宅土地使用權，於2080年10月15日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣5,154,123元 (人民幣大寫 伍佰壹拾伍萬 肆仟壹佰貳拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛(蚌埠)置業有限公司，下述國有土地使用權均於2080年10月15日到期。為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- | | |
|---|------------------|
| 1 | 蚌國用(出讓)第2010310號 |
| 2 | 蚌國用(出讓)第2010311號 |
| 3 | 蚌國用(出讓)第2010312號 |

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／平方米)

南山酈都1	1,009
南山酈都2	1,009
南山酈都3	1,009

可比項目基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	南山酈都1	南山酈都2	南山酈都3
位置	安徽省蚌埠市 南山酈都17棟 2單元93號	安徽省蚌埠市 南山酈都 D區2號	安徽省蚌埠市 南山酈都 D區47號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	6.1	5.4	6.41

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	南山酈都1	南山酈都2	南山酈都3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,009	1,009	1,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,009	1,009	1,009

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,009元/平方米，我們根據該價格得出南山酈都儲藏間的市值為5,154,123元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 榮盛(蚌埠)置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

5. 安徽省－蚌埠市－榮盛華府儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華府儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 榮盛華府儲藏間	該物業為儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含儲藏間221平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，於2086年7月28日 屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣358,824元 (人民幣大寫 叁拾伍萬 捌仟捌佰貳拾肆元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛鼎業房地產開發有限公司，於2086年7月28日屆滿，為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 皖(2017)蚌埠市不動產權第0008367號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／平方米)

錦綉香堤	1,468
玖龍院	1,927
蘭陵御府	1,468

可比項目基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉香堤	玖瓏院	蘭凌御府
位置	安徽省蚌埠市 錦綉香堤 小區A2-3號	安徽省蚌埠市 玖瓏院 12-負-16	安徽省蚌埠市 蘭凌御府1
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	6.48	5.48	10.48

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	錦綉香堤	玖瓏院	蘭凌御府
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,468	1,927	1,468
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,468	1,927	1,468

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,621元/平方米，我們根據該價格得出榮盛華府儲藏間的市值為358,824元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛鼎業房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

6. 安徽省－蚌埠市－西湖觀邸商業、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的西湖觀邸商業、儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 西湖觀邸商業、 儲藏間	該物業為商業、儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含商業2,593平方米， 儲藏間5,424平方米。 該物業已授權的商業及住 宅土地使用權，商業用地 於2053年8月30日屆滿，住 宅用地2083年8月30日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及 已落成待售。	人民幣18,932,528元 (人民幣大寫 壹仟捌佰玖拾叁萬 貳仟伍佰貳拾捌元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛嘉業房地產開發有限公司，具體為為城鎮住宅用地，其中，商業部分於2053年8月30日屆滿，住宅部分2083年8月30日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 蚌國用(出讓)第2014063號
2 蚌國用(出讓)第2014064號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(商業)

單位價格
(人民幣元／平方米)

和順第九街商業	5,339
觀瀾御湖世家商業	6,328
白馬生活購物廣場	5,541

可比項目基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	和順第九街商業	觀瀾御湖世家商業	白馬生活購物廣場
位置	安徽省蚌埠市禹會區	安徽省蚌埠市禹會區	安徽省蚌埠市禹會區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中間層	中間層	中間層
物業面積(平方米)	100	475.32	30.52
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2016年前後	2016年前後	2016年前後

可比項目(儲藏間)

單位價格
(人民幣元/平方米)

西湖觀邸1	1,009
西湖觀邸2	826
西湖觀邸3	1,009

可比項目基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	西湖觀邸1	西湖觀邸2	西湖觀邸3
位置	安徽省蚌埠市西湖觀邸10號66號	安徽省蚌埠市西湖觀邸9號07號	安徽省蚌埠市西湖觀邸2號5號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	5.69	5.79	5.85

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	和順第九街	觀瀾御湖	白馬生活
	商業	世家商業	購物廣場
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	100.00	475.32	30.52
交易價(人民幣元/平方米)	5,339	6,328	5,541
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街狀況	102%	102%	100%
交通便利度	100%	100%	97%
建築面積	108%	106%	108%
外觀設計	100%	100%	96%
層高(米)	100%	104%	98%
土地使用期限(年)	100%	99%	100%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	89.0%	88.2%	101.5%
經調整單價(人民幣元/平方米)	4,752	5,583	5,622

根據上述調整，該標的商業的平均單價為5,319元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出西湖觀邸商業市值為13,791,050元。

(b) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	西湖觀邸	西湖觀邸	西湖觀邸
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,009	826	1,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,009	826	1,009

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為948元/平方米，我們根據該價格得出西湖觀邸儲藏間的市值為5,141,478元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛嘉業房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

7. 安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的香榭蘭庭車位、儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 香榭蘭庭車位、 儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含車位2個，儲藏間 3,924平方米。 該物業已授權住宅土地使 用權，於2082年12月25日屆 滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣5,876,591元 (人民幣大寫 伍佰捌拾柒萬 陸仟伍佰玖拾壹元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司，於2082年12月25，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 蚌國用(出讓)第2013168號
2 蚌國用(出讓)第2013219號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元／個)

瀚林華府	53,394
阿爾卡迪亞藍天城1	60,048
阿爾卡迪亞藍天城2	64,667

可比項目(儲藏間)

單位價格
(人民幣元／平方米)

香榭蘭庭1	1,468
香榭蘭庭2	1,468
香榭蘭庭3	1,468

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	瀚林華府	阿爾卡迪亞 藍天城1	阿爾卡迪亞 藍天城2
位置	安徽省蚌埠市 經開區 濱湖新區	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	10	12

可比案例基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	香榭蘭庭1	香榭蘭庭2	香榭蘭庭3
位置	安徽省蚌埠市 香榭蘭庭 30號7號	安徽省蚌埠市 香榭蘭庭 30號2號	安徽省蚌埠市 香榭蘭庭 30號1號
交易日期	2024年12月	2024年12月	2024年12月
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	9.11	9.42	9.3

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	瀚林華府	阿爾卡迪亞 藍天城1	阿爾卡迪亞 藍天城2
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	53,394	60,048	64,667
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103%	100%	100%
商服繁華程度	103%	100%	100%
總調整	94%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,329	60,048	64,667

根據上述調整，該標的車位的平均單價為58,300.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出香榭蘭庭車位市值為116,600元。

(b) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	香榭蘭庭1	香榭蘭庭3	香榭蘭庭3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,468
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,468	1,468	1,468

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,468元/平方米，我們根據該價格得出香榭蘭庭儲藏間的市值為5,759,991元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

8. 安徽省－蚌埠市－雲龍觀邸車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的雲龍觀邸車位、儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 雲龍觀邸車位、 儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於安徽省蚌埠市。 其中包含車位27個，儲藏 間2,448平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，於2081年10月12日 屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣4,043,968元 (人民幣大寫 肆佰零肆萬 叁仟玖佰陸拾捌元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於蚌埠榮盛築家房地產開發有限公司，於2081年10月12日屆滿，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 蚌國用(出讓)第2011322號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣／個)

瀚林華府	53,394
阿爾卡迪亞藍天城1	60,048
阿爾卡迪亞藍天城2	64,667

可比項目(儲藏間)

單位價格
(人民幣／平方米)

雲龍觀邸1	1,009
雲龍觀邸2	1,009
雲龍觀邸3	1,009

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	瀚林華府	阿爾卡迪亞 藍天城1	阿爾卡迪亞 藍天城2
位置	安徽省蚌埠市 經開區 濱湖新區	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	10	12

可比案例基本情況(倉儲間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	雲龍觀邸1	雲龍觀邸2	雲龍觀邸3
位置	安徽省蚌埠市 雲龍觀邸1	安徽省蚌埠市 雲龍觀邸2	安徽省蚌埠市 雲龍觀邸3
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	6.28	6.28	6.28

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	瀚林華府	阿爾卡迪亞 藍天城1	阿爾卡迪亞 藍天城2
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	53,394	60,048	64,667
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103%	100%	100%
商服繁華程度	103%	100%	100%
總調整	94%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,329	60,048	64,667

根據上述調整，該標的車位的平均單價為58,300.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出雲龍觀邸車位市值為1,574,100元。

(b) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	雲龍觀邸1	雲龍觀邸3	雲龍觀邸3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,009	1,009	1,009
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,009	1,009	1,009

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,009元/平方米，我們根據該價格得出雲龍觀邸儲藏間的市值為2,469,868元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 蚌埠榮盛築家房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

9. 安徽省－黃山市－黃山浦溪水鎮住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的黃山浦溪水鎮住宅物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 安徽省 黃山市 黃山浦溪水鎮 住宅	該物業為住宅。 位於安徽省黃山市。 其中包含住宅300平方米。 該物業已授權的商業土地 使用權，於2056年8月24日 屆滿。	於估值日期， 該物業尚處於建 設中。	人民幣4,386,478元 (人民幣大寫 肆佰叁拾捌萬 陸仟肆佰柒拾捌元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛康旅投資有限公司，於2056年8月24日屆滿，為其他商服用地。詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／ 不動產權證號
1	(黃)房預售證第[2021]19號	皖(2017)黃山區不動產權第0003545號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
榮盛山合水1	14,832
榮盛山合水2	15,506
榮盛山合水3	15,060

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛山合水1	榮盛山合水2	榮盛山合水3
位置	黃山市黃山區 耿城鎮溝村村	黃山市黃山區 耿城鎮溝村村	黃山市黃山區 耿城鎮溝村村
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	低層	低層
物業面積(平方米)	75	66	52
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2023年	2023年	2023年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛山合水1	榮盛山合水2	榮盛山合水3
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	75	66	52
交易價(人民幣元/平方米)	14,832	15,506	15,060
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	103.00%	103.00%	103.00%
總調整	97.09%	97.09%	97.09%
經調整單價(人民幣元/平米)	14,400	15,054	14,621

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為14,692元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50 <80	>80 <100	>100 <140	>140

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出黃山浦溪水鎮住宅估值為4,412,890元，同時由於該項目尚處於建設中，經核實後續預計發生成本26,412元，本次予以扣減，故計算後的黃山浦溪水鎮住宅估值為4,386,478元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 榮盛康旅投資有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 彭躍龍擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

估值報告

10. 廣東省－陽江市－御海灣商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的御海灣商業物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 廣東省 陽江市 御海灣商業	該物業為商業。 位於廣東省陽江市。 其中包含商業1,140平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，於2089年6月26日 屆滿。	於估值日期， 該物業為空置及 已落成待售。	人民幣12,656,280元 (人民幣大寫 壹仟貳佰陸拾伍萬 陸仟貳佰捌拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於陽西華盛房地產有限公司，於2089年6月26日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地的土地使用權證號／ 不動產權證號
1	預售編號：西建房預2021003號	粵(2019)陽西縣不動產權第0012085號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
月亮灣商業	10,094
陽西金湖灣商業	12,544
陽西碧桂園商業	14,504

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	月亮灣商業	陽西金湖灣商業	陽西碧桂園商業
位置	陽西縣 椰林路與 月亮灣大道	陽西縣 迎賓大道	陽西縣 興業路與 新325國道 交接處
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	65	100	46
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2020年前後	2020年前後	2020年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	月亮灣 商業	陽西金湖灣 商業	陽西碧桂園 商業
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	65	100	46
交易價(元)	10,094	12,544	14,504
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
交通便利度	100%	104%	104%
建築面積	108%	108%	108%
裝飾裝修	100%	102%	96%
房屋新舊程度	97.5%	96%	97.5%
層高(米)	106%	100%	103%

可比物業(商業)	A	B	C
總調整	89.59%	90.92%	88.65%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,043	11,405	12,858

根據上述調整，該標的商業的平均單價為11,102元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出御海灣商業市值為12,656,280元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 陽西華盛房地產有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十五日勘察該物業。

估值報告

11. 廣東省－湛江市－中央廣場車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的中央廣場車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 廣東省 湛江市 中央廣場車位	該物業為車位。 位於廣東省湛江市。 其中包含車位228個。 該物業已授權的商務金融 及住宅土地使用權，商務 金融用地於2053年5月16日 屆滿，住宅用地2083年5月 16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣14,637,600元 (人民幣大寫 壹仟肆佰陸拾叁萬 柒仟陸佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於湛江開發區榮發房地產開發有限公司，為商務金融業及住宅用地，其中，商務金融業用地於2053年5月16日屆滿，住宅用地2083年5月16日屆滿。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 湛開國用(2013)第80號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

沿江華庭	71,619
恒大綠洲車位	56,055
榮基翠堤灣車位	51,743

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	沿江華庭	恒大綠洲 車位	榮基翠堤灣 車位
位置	赤坎	湛江市坡頭區 海灣南路12號	赤坎金沙灣
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12.54	13

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	沿江華庭	恒大綠洲 車位	榮基翠堤灣 車位
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	71,619	56,055	51,743
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	97%	97%	97%
物業類型	98%	98%	98%
車位新舊程度	98%	98%	98%
總調整	107.34%	107.34%	107.34%
經調整單價(人民幣元/停車位)	76,878	60,171	55,543

根據上述調整，該標的車位的平均單價為64,200.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出中央廣場車位市值為14,637,600元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 湛江開發區榮發房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十五日勘察該物業。

估值報告

12. 河北省－霸州市－溫泉城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的溫泉城車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 霸州市 溫泉城車位	該物業為車位。 位於河北省霸州市。 其中包含車位271個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2085年 1月9日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣12,818,300元 (人民幣大寫 壹仟貳佰捌拾壹萬 捌仟叁佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛房地產發展股份有限公司霸州分公司，於2085年1月9日，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 廊霸國用(2015)第00156號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

詩錦苑	45,200
麗水康城	54,300
芳清苑	40,700

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	詩錦苑	麗水康城	芳清苑
位置	河北省霸州市	河北省霸州市	河北省霸州市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	10	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	詩錦苑	麗水康城	芳清苑
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	45,200	54,300	40,700
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	97.00%	100.00%
總調整	100.00%	103.09%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	45,200	55,979	40,700

根據上述調整，該標的車位的平均單價為47,300元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出溫泉城車位市值為12,818,300元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 榮盛房地產發展股份有限公司霸州分公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十三日勘察該物業。

估值報告

13. 河北省－保定市－榮御中心車位、公寓、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮御中心車位、公寓、儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 保定市 榮御中心車位、 公寓、儲藏間	該物業為車位、公寓、 儲藏間。 位於河北省保定市。 其中包含車位14個，公寓 711平方米，儲藏間71平方 米。 該物業已授權的商業土地 使用權，商務金融用地於 2057年8月3日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣6,324,973元 (人民幣大寫 陸佰叁拾貳萬 肆仟玖佰柒拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於保定市浙商房地產開發有限公司，於2057年8月3日到期，為商務金融用地。詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／ 不動產權證號
1	保房預售證2018第032號	冀(2018)保定市不動產權第0002981號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(公寓)

單位價格
(人民幣元/平方米)

匯博上谷大觀	6,624
源盛水岸國際	6,624
翡翠山	6,670

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元/個)

公園時代	91,200
國宅華園	95,000
上林熙園	85,500

可比案例基本情況(公寓)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	匯博上谷大觀	源盛水岸國際	翡翠山
位置	朝陽北大街 2238號	朝陽北大街 1954號	北三環 5700號
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	中層	中層
物業面積(平方米)	50	50	58.8
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2017年前後	2021年前後	2017年前後

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	公園時代	國宅華園	上林熙園
位置	利家街 1888號	陽光北大街 1168號	西二環與 華西路 交叉口西 400米
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	20	20	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	公園時代	國宅華園	上林熙園
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	91,200	95,000	85,500
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	100.00%	100.00%	97.00%
總調整	100.00%	100.00%	103.09%
經調整單價(人民幣元/停車位)	91,200	95,000	88,144

根據上述調整，該標的車位的平均單價為91,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮御中心車位市值為1,279,600元。

(b) 公寓

可資比較物業(公寓)	A	B	C
位置	匯博上谷大觀	源盛水岸國際	翡翠山
用途	公寓	公寓	公寓
建築面積(平方米)	50	50	58.8
交易價(人民幣元/平米)	6,624	6,624	6,670
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	97.50%	99.50%	100.00%
樓層	99.00%	100.00%	100.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	98.00%
公交綫路數量(條)	100.00%	100.00%	98.00%
小區綠化率	100.00%	98.00%	100.00%
裝飾裝修	102.00%	100.00%	103.00%
房屋新舊程度	99.20%	100.00%	99.20%
層高(米)	97.00%	100.00%	100.00%
總調整	105.55%	102.55%	101.91%
經調整單價(人民幣元/平米)	6,992	6,793	6,797

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為6,861元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

變動20平方米，修正幅度為-1%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為-0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出榮御中心公寓市值為4,967,097元。

(c) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	榮御中心1	榮御中心3	榮御中心3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,100	1,100	1,100
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,100	1,100	1,100

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,100元/平方米，我們根據該價格得出榮御中心儲藏間的市值為78,276元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 保定市浙商房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十三日勘察該物業。

估值報告

14. 河北省－滄州市－芳菲苑住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的芳菲苑住宅物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 芳菲苑住宅	該物業為住宅。 位於河北省滄州市。 其中包含住宅420平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2046年3月28日屆滿，住宅用地2076年3月28日屆滿。	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣1,810,482元 (人民幣大寫 壹佰捌拾壹萬 零肆佰捌拾貳元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛房地產發展股份有限公司滄州分公司，土地為商業及住宅用地，商業用地於2046年3月28日屆滿，住宅用地2076年3月28日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 滄運國用(2006)第00316號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／
平方米)

蘭亭序	10,348
芳菲苑	9,772
錦綉天地	10,437

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	蘭亭序	芳菲苑	錦綉天地
位置	運河區 黃河西路	運河區 黃河西路 與永安南 大道交匯處 南行300米	開元大道 與黃河路 交匯處
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中層	高層	中層
物業面積(平方米)	115.67	96.24	93.57
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2014年前後	2015年前後	2015年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	蘭亭序	芳菲苑	錦綉天地
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	75	66	52
交易價(人民幣元/平方米)	10,348	9,772	10,437
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	103.50%	103.50%	103.50%
樓層	101.00%	100.00%	101.00%
朝向(單套住宅採用)	102.00%	103.00%	103.00%
房屋新舊程度	99.60%	100.00%	100.00%
建築面積	103.00%	106.00%	106.00%
總調整	91.42%	88.49%	87.62%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,460	8,648	9,145

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為9,084元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50 >80	<80 >100	<100 <140	>140

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出芳菲苑住宅估值為3,801,774元，同時由於該項目尚處於建設中，經核實後續預計發生成本1,991,292元，本次予以扣減，故計算後的芳菲苑住宅估值為1,810,482元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 榮盛房地產發展股份有限公司滄州分公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十四日勘察該物業。

估值報告

15. 河北省—滄州市—花語城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語城車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 花語城車位	該物業為車位。 位於河北省滄州市。 其中包含車位91個。 該物業已授權住宅土地使 用權，於2090年8月20日屆 滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣4,568,200元 (人民幣大寫 肆佰伍拾陸萬 捌仟貳佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州榮川房地產開發有限公司，於2090年8月20日期，為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 冀(2020)滄州市不動產權第0022432號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／個)

頤和新城尚城小區	62,752
榮盛錦綉天地	45,238
滄州恒大城	40,714

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	頤和新城尚城 小區	榮盛錦綉 天地	滄州恒 大城
位置	河北滄州	河北滄州	河北滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	20	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	頤和新城尚城 小區	榮盛錦綉天地	滄州恒大城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	62,752	45,238	40,714
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	98.00%	98.00%
總調整	100.00%	102.04%	102.04%
經調整單價(人民幣元/停車位)	62,752	46,161	41,545

根據上述調整，該標的車位的平均單價為50,200.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出花語城車位市值為4,568,200元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州榮川房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十四日勘察該物業。

估值報告

16. 河北省－沧州市－花語馨苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語馨苑車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 沧州市 花語馨苑車位	該物業為車位。 位於河北省沧州市。 其中包含車位18個。 該物業已授權住宅土地使 用權，於2088年1月8日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣903,600元 (人民幣大寫 玖拾萬 叁仟陸佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州千宸房地產開發有限公司，於2088年1月8日屆滿，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀(2018)沧州市不動產權第0002255號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／個)
頤和新城尚城小區	62,752
榮盛錦綉天地	45,238
滄州恒大城	40,714

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	頤和新城尚城 小區	榮盛錦綉 天地	滄州恒 大城
位置	河北滄州	河北滄州	河北滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	20	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	頤和新城尚城 小區	榮盛錦綉天地	滄州恒大城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	62,752	45,238	40,714
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	98.00%	98.00%
總調整	100.00%	102.04%	102.04%
經調整單價(人民幣元/停車位)	62,752	46,161	41,545

根據上述調整，該標的車位的平均單價為50,200.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出花語馨苑車位市值為903,600元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 滄州千宸房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

(b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限。

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十四日勘察該物業。

估值報告

17. 河北省—沧州市—錦綉觀邸儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉觀邸儲藏間物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 沧州市 錦綉觀邸儲藏間	該物業為儲藏間。位於河北省沧州市。 其中包含儲藏間55平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣175,024元 (人民幣大寫 壹拾柒萬 伍仟零貳拾肆元)
		該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2054年10月22日屆滿，住宅用地2084年10月22日屆滿。		

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州榮盛房地產開發有限公司新華分公司，為城鎮住宅用地，其中商業用地於2054年10月22日屆滿，住宅用地2084年10月22日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 滄新國用(2014)第173號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／平方)

錦綉觀邸1	3,211
錦綉觀邸2	2,752
錦綉觀邸3	3,532

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉觀邸1	錦綉觀邸2	錦綉觀邸3
位置	河北 錦綉觀邸 2號1單元 21號	河北 錦綉觀邸 2號2單元 11號	河北 錦綉觀邸 5號1單元 4號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	11.3	9.99	7.14

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	錦綉觀邸1	錦綉觀邸2	錦綉觀邸3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	3,211	2,752	3,532
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	3,211	2,752	3,532

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為3,165元/平方米，我們根據該價格得出錦綉觀邸儲藏間的市值為175,024元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州榮盛房地產開發有限公司新華分公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限。
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十四日勘察該物業。

估值報告

18. 河北省－滄州市－錦綉天地車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉天地車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 錦綉天地車位	該物業為車位。 位於河北省滄州市。 其中包含車位10個。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2051年6月13日屆滿，住宅用地2081年6月13日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣488,000元 (人民幣大寫 肆拾捌萬 捌仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2051年6月13日屆滿，住宅用地2081年6月13日屆滿，為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 滄運國用(2011)第00504號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／個)

金茂府	65,367
恒大城二期	43,578
錦綉天地	43,578

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
位置	滄州	滄州	滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12.5	13	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	65,367	43,578	43,578
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103.00%	103.00%	100.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	100.00%
總調整	94.26%	94.26%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,615	41,076	43,578

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉天地車位市值為488,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

19. 河北省－滄州市－錦綉學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉學府車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 錦綉學府車位	該物業為車位。 位於河北省滄州市。 其中包含車位15個。 該物業已授權住宅土地使 用權，於2089年3月18日屆 滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣732,000元 (人民幣大寫 柒拾叁萬貳仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州中實房地產開發有限公司，於2089年3月18日屆滿，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀(2019)滄州市不動產權第0008323號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／個)
金茂府	65,367
恒大城二期	43,578
錦綉天地	43,578

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
位置	滄州	滄州	滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12.5	13	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	65,367	43,578	43,578
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103.00%	103.00%	100.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	100.00%
總調整	94.26%	94.26%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,615	41,076	43,578

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉學府車位市值為732,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 濟南榮商房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

20. 河北省－沧州市－榮盛名邸車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛名邸車位物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 沧州市 榮盛名邸車位	該物業為車位。 位於河北省沧州市。 其中包含車位9個。 該物業已授權住宅土地使 用權，於2087年5月7日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣439,200元 (人民幣大寫 肆拾叁萬 玖仟貳佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州保盛房地產開發有限公司，於2087年5月7日屆滿，為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 冀(2017)沧州市(高新區)不動產權第0000008號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／個)

金茂府	65,367
恒大城二期	43,578
錦綉天地	43,578

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
位置	滄州	滄州	滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12.5	13	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	65,367	43,578	43,578
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103.00%	103.00%	100.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	100.00%
總調整	94.26%	94.26%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,615	41,076	43,578

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛名邸車位市值為439,200元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州保盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限。
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

21. 河北省－滄州市－榮盛尚府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛尚府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 榮盛尚府車位	該物業為車位。 位於河北省滄州市。 其中包含車位1個。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2060年8月6日屆滿，住宅用地2090年8月6日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣48,800元 (人民幣大寫肆萬捌仟捌佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州盛鈺房地產開發有限公司，該物業已授權的商業及住宅土地的使用權，商業用地於2060年8月6日屆滿，住宅用地2090年8月6日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀(2020)滄州市不動產權第0019344號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／個)

金茂府	65,367
恒大城二期	43,578
錦綉天地	43,578

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
位置	滄州	滄州	滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12.5	13	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	65,367	43,578	43,578
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103.00%	103.00%	100.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	100.00%
總調整	94.26%	94.26%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,615	41,076	43,578

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛尚府車位市值為48,800元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州盛鈺房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限。
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

22. 河北省－沧州市－泰享嘉府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的泰享嘉府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 沧州市 泰享嘉府車位	該物業為車位。 位於河北省沧州市。 其中包含車位16個。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2056年7月6日屆滿，住宅用地2086年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣976,000元 (人民幣大寫 玖拾柒萬陸仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於滄州中盛房地產開發有限公司，該物業已授權的商業用地於2056年7月6日屆滿，住宅用地2086年7月6日屆滿。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | 滄運國用(2016)第00390號 |
| 2 | 滄運國用(2016)第00391號 |

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／平方米)

金茂府	65,367
恒大城二期	43,578
錦綉天地	43,578

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
位置	滄州	滄州	滄州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12.5	13	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	金茂府	恒大城二期	錦綉天地
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	65,367	43,578	43,578
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	103.00%	103.00%	100.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	100.00%
總調整	94.26%	94.26%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,615	41,076	43,578

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出泰享嘉府車位市值為976,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 滄州中盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

23. 河北省—承德市—錦綉學府住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 承德市 錦綉學府住宅	該物業為住宅。 位於河北省承德市。 其中包含住宅189平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2061年2月2日屆滿，住宅用地2091年2月2日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣1,170,884元 (人民幣大寫壹佰壹拾柒萬零捌佰捌拾肆元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於承德榮德房地產開發有限公司，該物業已授權的商業用地於2061年2月2日屆滿，住宅用地2091年2月2日屆滿。詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	承房預售證第2021029號	冀2021承德市不動產權第0002378號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
錦綉學府	6,362
王府世家	5,997
瀾台府	6,360

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉學府	王府世家	瀾台府
位置	運河區 黃河西路 與永安南大道 交匯處 南行300米	雙灤區 元寶山大街	雙灤區 蓮花路 與鼎盛路 交叉口
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	高層	高層
物業面積(平方米)	109	82.37	121
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2024年前後	2014年前後	2020年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	錦綉學府	王府世家	瀾台府
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	109	82.37	121
交易價(人民幣元/平方米)	6,362.00	5,997.00	6,360.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	100.50%	100.50%	100.50%
樓層(單套住宅採用)	100.00%	101.00%	101.00%
交通便利度	100.00%	100.00%	98.00%
公交綫路數量(條)	100.00%	100.00%	98.00%
項目規模(兩種方式)	100.00%	101.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	103.00%	103.00%
成新率	100.00%	97.20%	98.80%
建築面積(平方米)	100.00%	103.00%	98.80%
建築形式	100.00%	100.00%	98.00%
總調整	99.50%	94.59%	102.86%
經調整單價(人民幣元/平米)	6,330	5,673	6,542

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為6,182元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50 <80	>80 <100	>100 <140	>140

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為-0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出錦綉學府住宅市值為1,176,396元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 承德榮德房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

24. 河北省—承德市—青松嶺住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的青松嶺住宅物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 承德市 青松嶺	該物業為住宅。 位於河北省承德市。 其中包含住宅552平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2057年11月25日屆滿，住宅用地2087年11月25日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣3,518,187元 (人民幣大寫 叁佰伍拾壹萬 捌仟壹佰捌拾柒元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛(興隆)旅遊發展有限公司，該物業已授權的商業用地於2057年11月25日屆滿，住宅用地2087年11月25日屆滿。詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	(興)房預售證第2018010號	冀(2018)興隆縣不動產權第0001444
2	(興)房預售證第201820號	冀(2018)興隆縣不動產權第0001444
3	(興)房預售證第201823號	冀(2018)興隆縣不動產權第0001444

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
青松嶺塞外江南水鎮	7,191
青松嶺塞外江南水鎮	6,175
青松嶺塞外江南水鎮	6,247

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	青松嶺塞外	青松嶺塞外	青松嶺塞外
位置	江南水鎮 興隆縣 青松嶺鎮	江南水鎮 興隆縣 青松嶺鎮	江南水鎮 興隆縣 青松嶺鎮
交易日期	S258 (津興綫) 2025年	S258 (津興綫) 2025年	S258 (津興綫) 2025年
樓層	中層	高層	中層
物業面積(平方米)	48.88	100	73
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2021年	2021年	2021年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	青松嶺塞外 江南水鎮	青松嶺塞外 江南水鎮	青松嶺塞外 江南水鎮
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	48.88	100	73
交易價(人民幣元/平方米)	7,191	6,175	6,247
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層(單套住宅採用)	102.50%	101.50%	102.50%
建築面積(平方米)	103.00%	97.00%	100.00%
建築形式	100.00%	100.00%	98.00%
總調整	94.72%	101.57%	99.55%
經調整單價(人民幣元/平米)	6,811	6,272	6,219

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為6,434元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50 <80	>80 <100	>100 <140	>140

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出青松嶺住宅市值為3,518,187元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 榮盛(興隆)旅遊發展有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限
- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

25. 河北省－邯鄲市－阿爾卡迪亞車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的阿爾卡迪亞物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 邯鄲市 阿爾卡迪亞	該物業為車位。 位於河北省邯鄲市。 其中包含車位3個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2079年 8月24日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣183,600元 (人民幣大寫 壹拾捌萬叁仟陸 佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司，該物業已授權的住宅土地使用權，住宅用地於2079年8月24日屆滿。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 邯鄲市國用2009第H010031號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

書香苑D區	72,381
北關新村	54,286
馨視界花城－B區	54,286

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	書香苑D區	北關新村	馨視界 花城—B區
位置	霸州一中旁	固安縣 育才北路	安次區— 新四中
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	11	8	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	書香苑D區	北關新村	馨視界花城 —B區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	72,381	54,286	54,286
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	98.00%	98.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	73,858	55,394	54,286

根據上述調整，該標的車位的平均單價為61,200元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出阿爾卡迪亞車位市值為183,600元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

26. 河北省—邯鄲市—錦綉觀邸車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉觀邸物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 邯鄲市 錦綉觀邸	該物業為車位、儲藏間。 位於河北省邯鄲市。 其中包含車位4個，儲藏間 16平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2088年 5月27日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣431,526元 (人民幣大寫 肆拾叁萬壹仟伍佰 貳拾陸元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於邯鄲開發區榮發盛宏房地產開發有限公司，住宅用地2088年5月27日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀2018邯鄲市不動產權第0081896號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元／個)

和潤嘉園	90,476
中央公園	108,571
力天鳳凰城	90,476

可比項目(儲藏間)

單位價格
(人民幣元／平方米)

錦綉觀邸1	3,165
錦綉觀邸2	3,165
錦綉觀邸3	3,165

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
位置	叢台區— 三十一中	邯鄲市 叢台區展 北路66號	叢台 萬達廣場
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	20	20	20

可比案例基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉觀邸1	錦綉觀邸2	錦綉觀邸3
位置	河北錦綉觀邸 2號1單元21號	河北錦綉觀邸 2號2單元11號	河北錦綉觀邸 5號1單元4號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	11.3	9.99	7.14

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	90,476	108,571	90,476
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
商服繁華程度	103%	103%	100%
車位新舊程度	98%	98%	100%
總調整	99%	99%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	89,633	107,560	87,841

根據上述調整，該標的車位的平均單價為95,000元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉觀邸車位市值為380,000元。

(b) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	錦綉觀邸1	錦綉觀邸2	錦綉觀邸3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	3,165	3,165	3,165
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	3,165	3,165	3,165

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為3,165元/平方米，我們根據該價格得出錦綉觀邸儲藏間的市值為51,526元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 邯鄲開發區榮發盛宏房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

27. 河北省－邯鄲市－錦綉學府車位、住宅、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 邯鄲市 錦綉學府	該物業為車位、住宅、 儲藏間。 位於河北省邯鄲市。 其中包含車位4個，住宅 133平方米，儲藏間245平方 米。 住宅用地於2087年7月13 日／2087年6月11日屆滿 於估值日期，該物業為空 置及已落成待售。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣2,277,426元 (人民幣大寫 貳佰貳拾柒萬柒仟 肆佰貳拾陸元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於邯鄲榮盛房地產開發有限公司，均2087年7月13日、2087年6月11日到期，為商業、住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	冀2024邯經開不動產權第0030912號	冀(2018)邯鄲市不動產權第0010757號
2	／	冀(2017)邯鄲市不動產權第0030318號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元/個)

和潤嘉園	90,476
中央公園	108,571
力天鳳凰城	90,476

可比項目(住宅)

單位價格
(人民幣元/平方米)

天潤東方綠城	9,027
羅蘭峯景	9,398
夢湖花鏡孔雀城	8,513

可比項目(儲物間)

單位價格
(人民幣元/平方米)

錦綉學府1	2,800
錦綉學府2	2,800
錦綉學府3	2,800

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
位置	叢台區—三十一中	邯鄲市叢台區展北路66號	叢台萬達廣場
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	20	20	20

可比案例基本情況(住宅)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	天潤東方綠城	羅蘭峯景	夢湖花鏡孔雀城
位置	邯鄲	邯鄲	邯鄲
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中層	高層	中層
物業面積(平方米)	124.11	128	110.3
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2015年	2021年	2021年

可比案例基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉學府1	錦綉學府2	錦綉學府3
位置	河北錦綉學府 2-1-2層13號 地下室	河北錦綉學府 2-1-2層19號 地下室	河北錦綉學府 4-1-2層11號 地下室
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	5.59	5.2	3.8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	90,476	108,571	90,476
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	103%	103%	100%
車位新舊程度	98%	98%	100%
總調整	99%	99%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	89,633	107,560	87,841

根據上述調整，該標的車位的平均單價為95,000元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉學府車位市值為380,000元。

(b) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	天潤東方 綠城	羅蘭峯景	夢湖花鏡 孔雀城
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	124.11	128	110.3
交易價(人民幣元/平方米)	9,027	9,398	8,513
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層(單套住宅採用)	99.00%	100.00%	99.00%
交通便利度	102.00%	102.00%	102.00%
成新率	93.00%	100.00%	98.00%
總調整	106.48%	98.04%	99.03%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,612	9,214	8,430

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為9,085元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出錦綉學府市值為1,211,939元。

(c) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	錦綉學府1	錦綉學府3	錦綉學府3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	2,800	2,800	2,800
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	2,800	2,800	2,800

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為2,800元/平方米，我們根據該價格得出錦綉學府儲藏間的市值為685,487元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 邯鄲榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

28. 河北省－邯鄲市－榮盛觀邸車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛觀邸物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 邯鄲市 榮盛觀邸	該物業為車位。 位於河北省邯鄲市。 其中包含車位461個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2085年 12月11日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣45,315,000元 (人民幣大寫 肆仟伍佰叁拾壹萬 伍仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司，該物業已授權的住宅土地使用權，住宅用地於2085年12月11日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 邯縣國用2016第01361號
2 邯縣國用2016第01360號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

和潤嘉園	90,476
中央公園	108,571
力天鳳凰城	90,476

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
位置	叢台區—三十一中	邯鄲市叢台區展北路66號	叢台萬達廣場
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	20	20	20

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	和潤嘉園	中央公園	力天鳳凰城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	90,476	108,571	90,476
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	103%	103%	100%
車位新舊程度	98%	98%	100%
總調整	99%	99%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	89,633	107,560	87,841

根據上述調整，該標的車位的平均單價為95,000元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛觀邸車位市值為45,315,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 榮盛房地產發展股份有限公司邯鄲分公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

29. 河北省－衡水市－君悅學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的君悅學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 衡水市 君悅學府	該物業為車位。 位於河北省衡水市。 其中包含車位22個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2092年 4月13日／2090年6月7日屆 滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣1,733,600元 (人民幣大寫 壹佰柒拾叁萬叁仟 陸佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於衡水榮軍房地產開發有限公司，住宅用地於2092年4月13日、2090年6月7日到期，為住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 冀(2022)衡水市不動產權第2302767號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

北斗星城6區	74,083
大陸世家	67,857
碧桂園天悅府	95,872

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	北斗星城6區	大陸世家	碧桂園天悅府
位置	河北衡水	河北衡水	河北衡水
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	20	15	18

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	北斗星城	大陸世家	碧桂園天悅府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	74,083	67,857	95,872
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	100%	103%
車位新舊程度	100%	98%	100%
總調整	100%	102%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	74,083	69,242	93,080

根據上述調整，該標的車位的平均單價為78,800元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出君悅學府車位市值為1,733,600元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 衡水榮軍房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

30. 河北省－廊坊市－錦綉藍苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉藍苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 錦綉藍苑	該物業為車位。 位於河北省廊坊市。 其中包含車位50個。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣3,635,000元 (人民幣大寫 叁佰陸拾叁萬 伍仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於廊坊開發區盛遠房地產開發有限公司，住宅用地於2082年12月25日，為住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 廊國用2014第00282號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

幸福城雅園	68,300
冬日瑞景	72,853
匯景軒西區	68,300

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	幸福城雅園	冬日瑞景	匯景軒西區
位置	河北省廊坊市 廣陽區廣陽道 與永興北路 交叉口 北200米	河北省廊坊市 廣陽區北鳳道 與永興路 交叉口	河北省廊坊市 廣陽區南尖塔 鎮藝術大道
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	14.5	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	幸福城雅園	冬日瑞景	匯景軒西區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	68,300	72,853	68,300
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	100%	97%	97%
車位新舊程度	98%	98%	98%
總調整	102%	105%	105%
經調整單價(人民幣元/停車位)	69,694	76,639	71,849

根據上述調整，該標的車位的平均單價為72,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉藍苑車位市值為3,635,000元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 廊坊開發區盛遠房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	新世紀步行街 第三大街	建業大廈	新世紀步行街 第四大街
位置	河北省廊坊市 廣陽區新世紀 步行街 第三大街	河北省廊坊市 廣陽區廣陽道	河北省廊坊市 廣陽區新世紀 步行街 第四大街
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	低層	低層
物業面積(平方米)	238	500	203
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2003年	2010年	2003年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	新世紀步行街 第三大街商業	建業大廈商業	新世紀步行街 第四大街 商業
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	238	500	203
交易價(人民幣元/平方米)	5,318	6,375	5,607
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
區域繁華度	110%	100%	110%
交通便利度	100%	100%	103%
公交站點距離(米)	100%	100%	102%
建築面積	115%	110%	115%
建築規模	98%	100%	98%
裝飾裝修	100%	102%	104%
成新率	86%	94.5%	86%
停車便捷度	103%	103%	100%
層高(米)	98%	100%	98%
臨街寬度和進深比	97%	97%	97%
土地使用期限(年)	77.9%	92.96%	77.9%
總調整	122.97%	101.55%	115.93%
經調整單價(人民幣元/平方米)	6,540	6,474	6,500

根據上述調整，該標的商業的平均單價為6,505元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出榮盛華府商業市值為12,073,735元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(A) 榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司，住宅用地於2081年5月18日到期，為住宅用地，詳情如下：

(a) 擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

(b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

32. 河北省－廊坊市－榮盛首府車位、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛首府物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 榮盛首府車位、 商業	該物業為車位、商業。 位於河北省廊坊市。 其中包含車位26個，商業 1,536平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2089年 3月10日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣13,624,207元 (人民幣大寫 壹仟叁佰陸拾貳萬 肆仟貳佰零柒元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司，住宅用地於2089年3月10日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 冀2019廊坊開發區不動產權第0000883號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元／個)

錦綉觀邸	43,862
世錦名城	43,862
塞納榮府	43,862

可比項目(商業)

單位價格
(人民幣／平方米)

廣陽奧韻鉅宮	8,681
東方大學城葉聖陶路商舖	8,855
東方大學城葉聖陶路商舖	8,871

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉觀邸	世錦名城	塞納榮府
位置	河北省廊坊市 廣陽區銀河路 與北鳳道交口	河北省廊坊市 廣陽區光明東 道與許青路 交叉口 西北100米	河北省廊坊市 廣陽區 祥雲道89號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	12	15

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	廣陽奧韻鉅宮	東方大學城 教師公寓	東方大學城 教師公寓
位置	酒仙網 國際名酒城 (楓景園店)	葉聖陶路 商舖 開發區 東方大學城	葉聖陶路 商舖 開發區 會展中心
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	三層	首層	首層
物業面積(平方米)	250	561	560
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2018年	2018年	2018年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	錦綉觀邸	世錦名城	塞納榮府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	43,862	43,862	43,862
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	100%	103%	100%
供求情況	100%	100%	104%
車位新舊程度	98%	98%	98%
總調整	102%	99%	96%
經調整單價(人民幣元/停車位)	44,757	43,454	42,192

根據上述調整，該標的車位的平均單價為43,500.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛首府車位市值為1,131,000元。

(b) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	廣陽奧韻鉅宮	東方大學城 葉聖陶路商舖	東方大學城 葉聖陶路商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	250.00	561.00	560.00
交易價(人民幣元/平方米)	8,681	8,855	8,871
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100%	120%	120%
建築面積	105%	100%	100%
外觀設計	96%	96%	96%
成新率	93%	93%	93%
物業管理	99%	99%	99%
特殊位置(單套商業)	100%	100%	95.65%
土地使用期限(年)	94.93%	94.84%	94.84%
總調整	113.51%	99.41%	103.93%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,853	8,803	9,220

根據上述調整，該標的商業的平均單價為9,292元／平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出榮盛首府商業市值為12,493,207元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十八日勘察該物業。

估值報告

33. 河北省—廊坊市—塞納榮府車位、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的塞納榮府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 塞納榮府車位、 商業	該物業為車位、商業。 位於河北省廊坊市。 其中包含車位141個，商業 4,494平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2081年 6月30日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣30,049,768元 (人民幣大寫 叁仟零肆萬玖仟 柒佰陸拾捌元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司，於2081年6月30日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 廊開國用2011第072號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元／個)

錦綉觀邸	43,862
世錦名城	43,862
塞納榮府	43,862

可比項目(商業)

單位價格
(人民幣／平方米)

阿爾卡迪亞商舖	6,521
建業大廈	6,333
建設路商舖	7,320

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	錦綉觀邸	世錦名城	塞納榮府
位置	河北省廊坊市 廣陽區銀河路 與北鳳道交口	河北省廊坊市 廣陽區光明東 道與許青路 交叉口 西北100米	河北省廊坊市 廣陽區 祥雲道89號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	12	15

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	阿爾卡迪亞 商舖	建業大廈 商舖	建設路 商舖
位置	河北省廊坊市 廣陽區北鳳道	河北省廊坊市 廣陽區廣陽道	河北省廊坊市 廣陽區建設路
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	111	500	110
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2005年	2008年	2005年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	錦綉觀邸	世錦名城	塞納榮府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	43,862	43,862	43,862
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	100%	103%	100%
供求情況	96%	96%	100%
車位新舊程度	98%	98%	100%
總調整	106%	103%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	46,622	45,264	43,862

根據上述調整，該標的車位的平均單價為45,200.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出塞納榮府車位市值為6,373,200元。

(b) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	阿爾卡迪亞	建業大廈	建設路商舖
用途	商舖	商業	商業
建築面積(平方米)	111	500	110
交易價(人民幣元/平方米)	6,521	6,333	7,320
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	140%	140%	140%
臨街狀況	102%	102%	102%
交通便利度	97%	97%	100%
裝飾裝修	100%	104%	102%
層高(米)	97%	100%	97%
臨街寬度和進深比(單套商業)	97%	97%	100%
土地使用期限(年)	91.72%	96.56%	91.57%
總調整	83.66%	74.11%	77.29%
經調整單價(人民幣元/平方米)	5,455	4,694	5,658

根據上述調整，該標的商業的平均單價為5,269元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出塞納榮府商業市值為23,676,568元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十八日勘察該物業。

估值報告

34. 河北省－廊坊市－永清蘭亭苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的永清蘭亭苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 永清蘭亭苑車位	該物業為車位。 位於河北省廊坊市。 其中包含車位446個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地2076年12 月22日屆滿。	於估值日期，該 人民幣17,840,000元 物業為空置及已 落成待售。	(人民幣大寫 壹仟柒佰捌 拾肆萬元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於廊坊方澤房地產開發有限公司，於2076年12月22日到期，為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 永國用2015第0044號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

永清蘭亭苑1	40,000
永清蘭亭苑2	40,000
永清蘭亭苑3	40,000

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	永清蘭亭苑1	永清蘭亭苑2	永清蘭亭苑3
位置	河北省廊坊市	河北省廊坊市	河北省廊坊市
	永清蘭亭苑	永清蘭亭苑	永清蘭亭苑
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	永清蘭亭苑1	永清蘭亭苑2	永清蘭亭苑3
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	40,000	40,000	40,000
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
商服繁華程度	100%	100%	100%
車位新舊程度	100%	100%	100%
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	40,000	40,000	40,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為40,000元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出永清蘭亭苑車位市值為17,840,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 廊坊方澤房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十八日勘察該物業。

估值報告

35. 河北省－石家莊市－榮盛城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛城物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 石家莊市 榮盛城車位	該物業為車位。 位於河北省石家莊市。 其中包含車位252個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地2083年11 月29日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣21,268,800元 (人民幣大寫 貳仟壹佰貳拾 陸萬捌仟捌佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於河北欣綠房地產開發有限公司，於2083年11月29日到期，為住宅用途，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀2018石家莊市不動產權第0090251號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

瑞嘉家園	94,100
天倫錦城	68,400
海棠家園	85,500

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	瑞嘉家園	天倫錦城	海棠家園
位置	橋西區	橋西區	橋西區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	8	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	瑞嘉家園	天倫錦城	海棠家園
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	94,100	68,400	85,500
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	97%	100%
車位新舊程度	100%	98%	98%
總調整	100%	105%	102%
經調整單價(人民幣元/停車位)	94,100	71,955	87,245

根據上述調整，該標的車位的平均單價為84,400元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛城車位市值為21,268,800元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 河北欣綠房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十九日勘察該物業。

估值報告

36. 河北省－石家莊市－榮盛華府車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 石家莊市 榮盛華府車位、 儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於河北省石家莊市。 其中包含車位369個，儲藏 間92平方米。 該物業已授權的商業及住 宅土地使用權，商業用地 於2056年4月19日屆滿，住 宅用地2086年4月19日屆 滿。／該物業已授權的商業 及住宅土地使用權，商業 用地於2051年5月18日屆滿， 住宅用地2081年5月18日屆 滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣50,206,520元 (人民幣大寫 伍仟零貳拾萬 陸仟伍佰貳拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於石家莊榮恩房地產開發有限公司，該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2056年4月19日屆滿，住宅用地2086年4月19日屆滿。詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 冀2016石家莊市不動產權第0026155號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元/個)

水榭花都五期	133,000
榮景園	114,000
新里綠地中山公館	137,750

可比項目(儲藏間)

單位價格
(人民幣元/平方米)

榮盛華府1	3,670
榮盛華府2	3,670
榮盛華府3	3,670

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	水榭花都五期	榮景園	新里綠地 中山公館
位置	開發區 珠峰大街	長安區 和平東路7號	橋西
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

可比案例基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛華府1	榮盛華府2	榮盛華府3
位置	河北榮盛華府 B1-0116號	河北榮盛華府 B2-0207號	河北榮盛華府 A11-0235號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	16.56	6.74	16.55

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	水榭花都五期	榮景園	新里綠地 中山公館
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	133,000	114,000	137,750
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	100%	97%
車位新舊程度	100%	100%	100%
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	133,000	114,000	142,010

根據上述調整，該標的車位的平均單價為129,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛華府車位市值為49,869,650元。

(b) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	榮盛華府1	榮盛華府2	榮盛華府3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	3,670	3,670	3,670
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	3,670	3,670	3,670

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為3,670元/平方米，我們根據該價格得出榮盛華府儲藏間的市值為336,870元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 石家莊榮恩房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十九日勘察該物業。

估值報告

37. 河北省—唐山市—唐山湖畔驛舍儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的唐山湖畔驛舍物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 唐山湖畔 驛舍儲藏間	該物業為儲藏間。 位於河北省唐山市。 其中包含儲藏間150平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年7月18日／2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年7月18日／2080年12月16日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣82,645元 (人民幣大寫 捌萬貳仟陸佰 肆拾伍元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於唐山榮盛房地產開發有限公司，該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年7月18日、2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年7月18日、2080年12月16日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | 豐南國用(2010)第C-368號 |
| 2 | 豐南國用(2010)第C-369號 |
| 3 | 豐南國用(2010)第C-376號 |
| 4 | 豐南國用(2010)第C-377號 |

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

湖畔驛舍1	550
湖畔驛舍2	550
湖畔驛舍3	550

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	湖畔驪舍1	湖畔驪舍2	湖畔驪舍3
位置	河北湖畔驪舍	河北湖畔驪舍	河北湖畔驪舍
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	6.79	9.09	9.09

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	唐山湖畔 酈舍1	唐山湖畔 酈舍2	唐山湖畔 酈舍3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	550	550	550
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	550	550	550

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為550元/平方米，我們根據該價格得出唐山湖畔酈舍儲藏間的市值為82,645元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 唐山榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十九日勘察該物業。

估值報告

38. 河北省—唐山市—唐山錦綉天城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的唐山錦綉天城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 唐山錦綉天城 車位	該物業為車位。 位於河北省唐山市。 其中包含車位9個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年12月16日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣478,140元 (人民幣大寫 肆拾柒萬捌仟 壹佰肆拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於唐山榮盛房地產開發有限公司，該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年12月16日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | 豐南國用(2010)第C-933號 |
| 2 | 豐南國用(2010)第C-934號 |

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

萬科公園大道	61,009
萬達	58,810
環樾府	61,009

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科公園大道	萬達	璟樾府
位置	路北火車站	新華東道 100號	城區遷 安城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科公園大道	萬達	璟樾府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	61,009	58,810	61,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	97%	100%
車位新舊程度	100%	98%	100%
總調整	100%	105%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,009	61,866	61,009

根據上述調整，該標的車位的平均單價為61,300元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出唐山錦綉天城車位市值為478,140元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 唐山榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十日勘察該物業。

估值報告

39. 河北省－唐山市－唐山錦綉御府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的唐山錦綉御府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 唐山錦綉御府 車位	該物業為車位。 位於河北省唐山市。 其中包含車位2個。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣122,600元 (人民幣大寫 壹拾貳萬 貳仟陸佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於唐山榮盛房地產開發有限公司，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 建築施工許可證130203201708110101

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
萬科公園大道	61,009
萬達	58,810
璟樾府	61,009

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科公園大道	萬達	璟樾府
位置	路北火車站	新華東道 100號	城區遷 安城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科公園大道	萬達	璟樾府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	61,009	58,810	61,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	97%	100%
車位新舊程度	100%	98%	100%
總調整	100%	105%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,009	61,866	61,009

根據上述調整，該標的車位的平均單價為61,300元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出唐山錦綉御府車位市值為122,600元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 唐山榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十日勘察該物業。

估值報告

40. 河北省－唐山市－唐山未來城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的唐山未來城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 唐山未來城車位	該物業為車位。 位於河北省唐山市。 其中包含車位141個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年12月16日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣8,643,300元 (人民幣大寫 捌佰陸拾肆萬 叁仟叁佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於唐山榮盛房地產開發有限公司，該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2050年12月16日屆滿，住宅用地2080年12月16日屆滿，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 豐南國用(2010)第C-931號
2 豐南國用(2010)第C-930號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

萬科公園大道	61,009
萬達	58,810
環樾府	61,009

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科公園大道	萬達	璟樾府
位置	路北火車站	新華東道 100號	城區遷 安城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科公園大道	萬達	璟樾府
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	61,009	58,810	61,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100%	97%	100%
車位新舊程度	100%	98%	100%
總調整	100%	105%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	61,009	61,866	61,009

根據上述調整，該標的車位的平均單價為61,300元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘商業的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出唐山未來城車位市值為8,643,300元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 唐山榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十日勘察該物業。

估值報告

41. 河北省—張家口市—冰雪花園住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的冰雪花園物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 張家口市 冰雪花園住宅	該物業為住宅。 位於河北省張家口市。 其中包含住宅311平方米。 該物業已授權的批發零售 業及住宅土地使用權，批 發零售用地於2057年8月31 日屆滿，住宅用地2086年8 月31日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣1,729,433元 (人民幣大寫 壹佰柒拾貳萬玖仟 肆佰叁拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於張家口榮峰房地開發有限公司，冀(2017)下花園區不動產權第0000234號土地用途為批發零售用地、城鎮住宅用地，批發零售用地於2057年8月31日到期，住宅用地2087年8月31日到期，冀(2018)下花園區區不動產權第0000055號土地用途為城鎮住宅用途，該住宅用地於2088年5月31日到期，冀(2018)下花園區區不動產權第0000056號土地用途為其他商服用地，該商服用地於2058年5月31日到期，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／ 不動產權證號
1	(2017下)房預售證第016號 (2020)房預售證第014號 (2018)房預售證第018號	冀(2017)下花園區不動產權第0000234號 冀(2018)下花園區區不動產權第0000056號 冀(2018)下花園區區不動產權第0000055號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元/平方米)

京北融創城	5,670.00
下花園阿爾卡迪亞	5,106.00
下花園阿爾卡迪亞	6,544.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	京北融創城	下花園 阿爾卡迪亞	下花園 阿爾卡迪亞
位置	橋東區 勝利南路	下花園區 秀水東街	下花園區 秀水東街
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中層	低層	中層
物業面積(平方米)	105	87.6	86.41
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2020年	2020年	2020年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	京北融創城	下花園 阿爾卡迪亞	下花園 阿爾卡迪亞
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/平方米)	5,670.00	5,106.00	6,544.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
區域繁華度	104.00%	100.00%	100.00%
樓層	102.00%	100.00%	102.00%
交通便利度	102.00%	102.00%	100.00%
公交站點距離(米)	104.00%	100.00%	100.00%
公交綫路數量(條)	102.00%	100.00%	100.00%
周邊景觀	97.00%	100.00%	100.00%
成新率	101.00%	101.00%	101.00%
建築面積(平方米)	97.00%	100.00%	100.00%
總調整	91.68%	99.01%	97.07%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	5,198	5,055	6,352

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為5,535.00元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出冰雪花園市值為1,729,433元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 張家口榮峰房地開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

42. 河北省—張家口市—榮盛城車位、住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 張家口市 榮盛城 車位、住宅	該物業為車位、住宅。 位於河北省張家口市。 其中包含車位1個，住宅 368平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2088年 8月19日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣1,196,371元 (人民幣大寫 壹佰壹拾玖萬 陸仟叁佰柒拾壹元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的住宅土地使用權歸屬於張家口榮尚房地產開發有限公司，住宅用地於2088年8月19日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證			對應土地使用權證號／不動產權證號
1	張萬房預售證第2020033號 張萬房預售證第2020024號		冀(2018)張市萬全區不動產權第0002369號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
榮盛城	65,400.00
榮盛城	65,400.00
榮盛城	65,400.00

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
榮盛城	3,254.00
榮盛城	3,239.00
榮盛城	3,112.00

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛城1	榮盛城2	榮盛城3
位置	河北榮盛城	河北榮盛城	河北榮盛城
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	15	15

可比案例基本情況(住宅)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛城	榮盛城	榮盛城
位置	張家口市 萬全區	張家口市 萬全區	張家口市 萬全區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中層	中層	低層
物業面積(平方米)	98.83	99.58	98
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2020年	2020年	2020年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛城	榮盛城	榮盛城
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元／個)	65,400.00	65,400.00	65,400.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	100.00%	100.00%
臨街道路類型	100.00%	100.00%	100.00%
道路通達度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元／個)	65,400.00	65,400.00	65,400.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為65,400.00元／個，我們根據該價格得出榮盛城車位的市值為65,400.00元。

(b) 住宅

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛城	榮盛城	榮盛城
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/個)	3,254.00	3,239.00	3,112.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	102.00%	102.00%	100.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
總調整	98.04%	95.18%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	3,190.00	3,083.00	3,112.00

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為3,128.00元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，榮盛城住宅的市值為1,130,972元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 張家口榮尚房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

43. 河北省—張家口市—盛景豪庭住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的盛景豪庭物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河北省 張家口市 盛景豪庭住宅	該物業為住宅。 位於河北省張家口市。 其中包含住宅258平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2059年10月27日屆滿，住宅用地2089年10月27日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣1,486,173元 (人民幣大寫 壹佰肆拾捌萬 陸仟壹佰柒拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的土地使用權歸屬於張家口榮光房地產開發有限公司，住宅用地於住宅用地2089年10月27日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證 對應土地使用權證號／不動產權證號		
1	宣審商預字[2020]029號	冀(2019)宣化區不動產權第0010257號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元/平方米)
博雅小區	4,653.00
北岸花園小區	5,881.00
宣園小區	5,027.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	博雅小區	北岸花園小區	宣園小區
位置	宣化區 皇城橋北街	宣化區 井家前街	宣化區 皇城橋路
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	高層	低層
物業面積(平方米)	70	100	108
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2015年	2015年	2011年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	博雅小區	北岸花園小區	宣園小區
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/平方米)	4,653.00	5,881.00	5,027.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向	100.50%	100.50%	100.50%
樓層	100.00%	102.00%	100.00%
交通便利度	100.00%	98.00%	96.00%
裝飾裝修	98.00%	100.00%	98.00%
成新率	97.00%	97.09%	95.40%
建築面積(平方米)	103.00%	97.00%	97.00%
建築形式	99.00%	98.00%	100.00%
土地使用期限(年)	98.23%	98.23%	96.90%
總調整	104.50%	109.90%	117.95%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	4,862	6,463	5,929

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為5751.00元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，盛景豪庭住宅的市值為1,486,173元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 張家口榮光房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 張一凡擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

44. 河南省—修武縣—雲台古鎮商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的雲台古鎮物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河南省 修武縣 雲台古鎮商業	該物業為商業。 位於河南省修武縣。 其中包含商業391平方米。 該物業已授權的商業土地 使用權，商服用地於2057年 8月19日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣5,837,180元 (人民幣大寫 伍佰捌拾叁萬 柒仟壹佰捌拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業土地使用權歸屬於修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司，商服用地於2057年8月19日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	(修)房預售證第2020016號 (修)房預售證第2020071號	豫(2017)修武縣不動產權第0001339號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
雲台古鎮1	17,518.00
雲台古鎮2	17,017.00
雲台古鎮3	17,017.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	雲台古鎮1	雲台古鎮2	雲台古鎮3
位置	河南	河南	河南
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	35.96	33.09	33.09
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2020年	2020年	2020年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	雲台古鎮1	雲台古鎮2	雲台古鎮3
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/平方米)	17,518.00	17,017.00	17,017.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
交通便利度	100.00%	100.00%	100.00%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	17,518.00	17,017.00	17,017.00

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為17,184.00元/平方米，我們根據該價格得出雲台古鎮商業的市值為5,837,180元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

45. 河南省－鄭州市－榮盛華築車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華築物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 河南省 鄭州市 榮盛華築車位	該物業為車位。 位於河南省鄭州市。 其中包含車位10個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2086年 12月15日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣1,598,100元 (人民幣大寫 壹佰伍拾玖萬 捌仟壹佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的住宅土地使用權歸屬於河南榮佑房地產開發有限公司，住宅用地於2086年12月15日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 豫(2016)鄭州市不動產權第0018620號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

輝達新領地	168,000.00
亞新廣場	140,000.00
高速奧蘭花園	147,467.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	暉達新領地	亞新廣場	高速奧蘭花園
位置	鄭東新區 心怡路	鄭東新區 康寧街	鄭東新區 康寧街
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	10	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	暉達新領地	亞新廣場	高速奧蘭花園
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	168,000.00	140,000.00	147,467.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
物業類型	100.00%	104.00%	100.00%
車位新舊程度	98.00%	100.00%	98.00%
總調整	102.04%	96.15%	102.04%
經調整後單價(人民幣元/個)	171,429.00	134,615.00	150,477.00

根據上述調整，該標的車位的單價為152,200.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出榮盛華築車位市值為1,598,100元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 河南榮佑房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

46. 湖南省－益陽市－榮盛華府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 湖南省 益陽市 榮盛華府車位	該物業為車位。 位於湖南省益陽市。 其中包含車位105個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2058年1月11日屆滿，住宅用地2088年1月11日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣6,615,250元 (人民幣大寫 陸佰陸拾壹萬 伍仟貳佰伍拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業及住宅土地使用權歸屬於益陽榮生房地產開發有限公司，商業用地於2058年1月11日到期，住宅用地2088年1月11日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 湘(2018)益陽市不動產權第004668號
湘(2018)益陽市不動產權第004669號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

恒大綠洲	54,286.00
領秀資江	52,476.00
榮盛華府	61,009.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	恒大綠洲	領秀資江	榮盛華府
位置	湖南益陽	湖南益陽	湖南益陽
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	11	10	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	恒大綠洲	領秀資江	榮盛華府
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	54,286.00	52,476.00	61,009.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷度	100.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	98.00%	100.00%
總調整	100.00%	102.04%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/個)	54,286.00	53,547.00	61,009.00

根據上述調整，該標的車位的單價為56,300.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出榮盛華府車位市值為6,615,250元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 益陽榮生房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

47. 湖南省－長沙市－錦綉學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 湖南省 長沙市 錦綉學府車位	該物業為車位。 位於湖南省長沙市。 其中包含車位89個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2060年12月21日屆滿，住宅用地2090年12月21日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣5,522,150元 (人民幣大寫 伍佰伍拾貳萬 貳仟壹佰伍拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業及住宅土地使用權歸屬於長沙榮祥房地產開發有限公司，商業用地於2060年12月21日到期，住宅用地2090年12月21日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 湘(2020)長沙縣不動產權第0093851號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

融科東南海	58,800.00
恒大國際	53,945.00
楚天家園	65,333.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	融科東南海	恒大國際	楚天家園
位置	雨花區— 香樟路	雨花區— 體育新城	長沙縣周邊
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	10	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	融科東南海	恒大國際	楚天家園
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	58,800.00	53,945.00	65,333.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	97.00%
道路通達度	100.00%	100.00%	97.00%
商服繁華程度	100.00%	100.00%	97.00%
車位新舊程度	100.00%	100.00%	96.00%
總調整	100.00%	96.15%	114.13%
經調整後單價(人民幣元/個)	58,800.00	51,870.00	74,567.00

根據上述調整，該標的車位的單價為61,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出錦綉學府車位市值為5,522,150元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 長沙榮祥房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十八日勘察該物業。

估值報告

48. 湖南省－株洲市－榮盛華府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 湖南省 株洲市 榮盛華府車位	該物業為車位。 位於湖南省株洲市。 其中包含車位605個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2058年6月4日屆滿，住宅用地2088年6月4日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置 及已落成待售。	人民幣49,428,500元 (人民幣大寫 肆仟玖佰肆拾貳萬 捌仟伍佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業及住宅土地使用權歸屬於株洲融盛房地產開發有限公司，商業用地於2058年6月4日到期，住宅用地2088年6月4日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 湘(2018)株洲市不動產權第0064589號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

慧谷陽光	81,429.00
經世皇城	85,952.00
荷塘嘉苑	76,697.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	慧谷陽光	經世皇城	荷塘嘉苑
位置	湖南株洲	湖南株洲	湖南株洲
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	10	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	慧谷陽光	經世皇城	荷塘嘉苑
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	81,429.00	85,952.00	76,697.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	100.00%	100.00%
臨街道路類型	103.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	98.00%	98.00%
總調整	97.09%	102.04%	102.04%
經調整後單價(人民幣元/個)	79,057.00	87,706.00	78,262.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為81,700.00元/個，我們根據該價格得出榮盛華府車位的市值為49,428,500元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 株洲融盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 馮彥擁有15年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十九日勘察該物業。

估值報告

49. 江蘇省－南京市－保利合悅住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的保利合悅物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 保利合悅住宅	該物業為住宅。 位於江蘇省南京市。 其中包含住宅1,208平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，於2087年2月7日 屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣11,086,686元 (人民幣大寫壹仟 壹佰零捌萬陸仟 陸佰捌拾陸元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於南京盛利置業有限公司，於2087年2月7日到期，為城鎮住宅及商服用地，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證			對應土地使用權證號／不動產權證號
1	現售備案證20204004		蘇(2017)寧六不動產權第0017859號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
保利合悅1	8,607
保利合悅2	9,838
保利合悅3	9,574

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	保利合悅	保利合悅	保利合悅
位置	江蘇省南京市六合區	江蘇省南京市六合區	江蘇省南京市六合區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	低層	低層
物業面積(平方米)	160	132	132
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2020年	2020年	2020年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	保利合悅1	保利合悅2	保利合悅3
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/平方米)	8,607	9,838	9,574
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向	99.00%	100.00%	100.00%
建築面積	100.00%	103.00%	103.00%
總調整	101.01%	97.09%	97.09%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	8,694	9,551	9,295

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為9,180.00元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出保利合悅住宅市值為11,086,686元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南京盛利置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

50. 江蘇省－南京市－錦綉觀邸住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉觀邸物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 錦綉觀邸住宅	該物業為住宅。 位於江蘇省南京市。 其中包含住宅295平方米。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2061年5月26日屆滿，住宅用地2091年5月26日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣2,570,700元 (人民幣大寫 貳佰伍拾柒萬零 柒佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業授權的商業及住宅土地使用權歸屬於溧陽榮錦置業有限公司，商業用地於2061年5月26日到期，住宅用地2091年5月26日到期，詳情如下：

「房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證 序號 (僅房屋類填寫)」		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	溧陽(2022)房預售證第(036)號	蘇(2021)溧陽市不動產權第0011746號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
榮盛錦綉觀邸1	8,505.00
榮盛錦綉觀邸2	8,165.00
榮盛錦綉觀邸3	8,324.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛錦繡觀邸	榮盛錦繡觀邸	榮盛錦繡觀邸
位置	江蘇省南京市	江蘇省南京市	江蘇省南京市
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	中層	高層
物業面積(平方米)	118.66	117.41	118.82
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2022年	2022年	2022年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛錦綉觀邸1	榮盛錦綉觀邸2	榮盛錦綉觀邸3
用途	住宅	住宅	住宅
交易單價(人民幣元/平方米)	8,505.00	8,165.00	8,324.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	96.50%
建築面積(平方米)	97.00%	97.00%	97.00%
總調整	103.09%	103.09%	106.77%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	8,768.00	8,418.00	8,887.00

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為8,691.00元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出錦綉觀邸住宅市值為2,570,700元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 溧陽榮錦置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

51. 江蘇省－南京市－雋峰雅苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的雋峰雅苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 雋峰雅苑車位	該物業為車位。 位於江蘇省南京市。 其中包含車位297個。 住宅用地於2086年10月24 日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣19,809,900元 (人民幣大寫壹仟玖佰捌拾萬玖仟玖佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業授權的土地使用權歸屬於南京榮鈺置業有限公司，住宅用地於2086年10月24日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 蘇(2016)寧江不動產權第0033259號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

聘望驪都	81,429.00
翠屏誠園	61,009.00
恒大悅瀾灣	57,523.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	騁望驪都	翠屏誠園	恒大悅瀾灣
位置	南京江寧	南京江寧	南京江寧
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	13	14	13

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	騁望驪都	翠屏誠園	恒大悅瀾灣
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	81,429.00	61,009.00	57,523.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	100.00%	100.00%
臨街道路類型	100.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/個)	81,429.00	61,009.00	57,523.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為66,700.00元/個，我們根據該價格得出雋峰雅苑車位的市值為19,809,900元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 南京榮鈺置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十五日勘察該物業。

估值報告

52. 江蘇省－南京市－鷺島南苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的鷺島南苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 鷺島南苑車位	該物業為車位。 位於江蘇省南京市。 其中包含車位1,886個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2076年 1月15日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣 106,161,600元 (人民幣大寫壹億 零陸佰壹拾陸萬 壹仟陸佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的住宅土地使用權屬於南京華歐舜都置業有限公司，住宅用地於2076年1月15日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 寧六國用(2011)第001595號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

北江錦城	63,624
中建國熙台二期	61,009
依雲華府	56,651

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
位置	南京浦口	浦口區—江浦街道	南京六合
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	9	12	8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	63,624	61,009	56,651
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	103.00%	103.00%
臨街道路類型	100.00%	103.00%	103.00%
總調整	100.00%	94.26%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	63,624	57,507	53,399

根據上述調整，該標的車位的平均單價為58,200.00元/個，我們根據該價格得出鷺島南苑車位的市值為106,161,600元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 南京華歐舜都置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

53. 江蘇省－南京市－榮城南苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮城南苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 榮城南苑車位	該物業為車位。 位於江蘇省南京市。 其中包含車位400個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2055年3月15日屆滿，住宅用地2085年3月15日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣21,447,200元 (人民幣大寫貳仟壹佰肆拾肆萬柒仟貳佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業及住宅土地使用權屬於南京榮盛盛景置業有限公司，商業用地於2055年3月15日到期，住宅用地2085年3月15日屆滿到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 寧六國用(2015)第03047號
寧六國用(2015)第03048號
寧六國用(2015)第03049號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

北江錦城	63,624
中建國熙台二期	61,009
依雲華府	56,651

可比案例基本情况：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
位置	南京浦口	浦口區—江浦街道	南京六合
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	9	12	8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	63,624	61,009	56,651
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	103.00%	103.00%
臨街道路類型	100.00%	103.00%	103.00%
總調整	100.00%	94.26%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	63,624	57,507	53,399

根據上述調整，該標的車位的平均單價為58,200.00元/個，我們根據該價格得出榮城南苑車位的市值為21,447,200元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 南京榮盛盛景置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

54. 江蘇省－南京市－榮城中苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮城中苑物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 榮城中苑車位	該物業為車位。 位於江蘇省南京市。 其中包含車位390個。 該物業已授權的商業及住宅土地使用權，商業用地於2055年3月15日屆滿，住宅用地2085年3月15日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣21,244,400元 (人民幣大寫貳仟壹佰貳拾肆萬肆仟肆佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的商業及住宅土地使用權屬於南京榮盛盛景置業有限公司，商業用地於2055年3月15日到期，住宅用地2085年3月15日屆滿到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 寧六國用(2015)第03047號
寧六國用(2015)第03048號
寧六國用(2015)第03049號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

北江錦城	63,624
中建國熙台二期	61,009
依雲華府	56,651

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
位置	南京浦口	浦口區—江浦街道	南京六合
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	9	12	8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	北江錦城	中建國熙台二期	依雲華府
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	63,624	61,009	56,651
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	100.00%	103.00%	103.00%
臨街道路類型	100.00%	103.00%	103.00%
總調整	100.00%	94.26%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	63,624	57,507	53,399

根據上述調整，該標的車位的平均單價為58,200.00元/個，我們根據該價格得出榮城中苑車位的市值為21,244,400元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 南京榮盛盛景置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 根據不動產登記資料查詢信息、民事裁定書、法院通知書等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，本次擬轉讓的目標資產中，有1項被法院查封，如下表所示：

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封資產	保全起始時間	保全期限
1	江蘇江博建設有限公司	南京榮盛盛景置業有限公司	南京市六合區人民法院	(2025)蘇0116執保1611號	榮城中苑541號車位	2025/3/31	三年

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十六日勘察該物業。

估值報告

55. 江蘇省－徐州市－花語城車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語城物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 花語城車位、 儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於江蘇省徐州市。 其中包含車位151個，儲藏間1,931平方米。 該物業已授權的住宅土地使用權，住宅用地於2085年3月14屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣13,233,380元 (人民幣大寫壹仟叁佰貳拾叁萬叁仟叁佰捌拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的住宅土地使用權歸屬於徐州榮凱置業有限公司，住宅用地於2085年3月14到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 蘇(2015)徐州市不動產權第0029712號
蘇(2015)徐州市不動產權第0029706號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

**可比項目 單位價格
(人民幣元／平方米)**

花語城1	1,000.00
花語城2	1,000.00
花語城3	1,000.00

**可比項目 單位價格
(人民幣元／個)**

天山綠洲	76,905.00
國基城邦	72,381.00
紫金奧林花園	63,333.00

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
位置	徐州泉州區	徐州銅山區	徐州新城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	花語城1	花語城2	花語城3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,000.00	1,000.00	1,000.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	1,000.00	1,000.00	1,000.00

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為1,000.00元/平方米，我們根據該價格得出花語城儲藏間的市值為1,931,480元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	76,905.00	72,381.00	63,333.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	97.00%	97.00%	97.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	98.00%
總調整	105.20%	105.20%	105.20%
經調整後單價(人民幣元/個)	80,902.00	76,142.00	66,624.00

根據上述調整，該標的車位的單價為74,600.00元／個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出花語城車位市值為11,301,900元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 徐州榮凱置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 根據不動產登記資料查詢信息、民事裁定書、法院通知書等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，本次擬轉讓的目標資產中，有11項被法院查封，如下表所示：

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封資產	保全起始時間	保全期限
1	中天建設集團有限公司	徐州榮凱置業有限公司	徐州市市泉山區 人民法院	(2023)蘇0311 財保1546號	徐州花語城一 二期-29號樓 地下室1-208、 1-214、1-215、 1-216、2-107、 2-207、2-208、 2-209、2-210、 1-108、2-102	2023/10/26	三年

(c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

56. 江蘇省－徐州市－榮盛城車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 榮盛城車位、 儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於江蘇省徐州市。 其中包含車位86個，儲藏 間656平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2088 年5月16，2087年2月14日， 2085年12月22日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣7,794,903元 (人民幣大寫柒佰 柒拾玖萬肆仟玖佰 零叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的住宅土地使用權歸屬於榮盛(徐州)房地產開發有限公司，住宅土地於2088年5月16，2087年2月14日，2085年12月22日到期，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	徐房預售字(2018)第93號 徐房預售字(2018)第19號 徐房預售字(2017)第178號 徐房預售字(2018)第59號 徐房預售字(2017)第153號 徐房預售字(2017)第162號 徐房預售字(2016)第31號 徐房預售字(2016)第32號 徐房預售字(2016)第172號 徐房預售字(2017)第190號 徐房預售字(2016)第43號	蘇(2018)徐州市不動產權第第0065816號 蘇(2017)徐州市不動產權第第0010865號 蘇(2017)徐州市不動產權第第0010862號 蘇(2019)徐州市不動產權第第0053616號 蘇(2019)徐州市不動產權第第0053615號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目 單位價格
(人民幣元/平方米)

榮盛城1	2,500.00
榮盛城2	2,500.00
榮盛城3	2,500.00

可比項目 單位價格
(人民幣元/個)

天山綠洲	76,905.00
國基城邦	72,381.00
紫金奧林花園	63,333.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
位置	徐州泉州區	徐州銅山區	徐州新城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	榮盛城1	榮盛城2	榮盛城3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	2,500.00	2,500.00	2,500.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	2,500.00	2,500.00	2,500.00

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為2,500.00元／平方米，我們根據該價格得出榮盛城儲藏間的市值為1,640,409元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元／個)	76,905.00	72,381.00	63,333.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	97.00%	97.00%	97.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	98.00%
總調整	105.20%	105.20%	105.20%
經調整後單價(人民幣元／個)	80,902.00	76,142.00	66,624.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為74,600.00元／個，我們根據該價格得出榮盛城車位的市值為6,154,500元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 榮盛(徐州)房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 根據不動產登記資料查詢信息、民事裁定書、法院通知書等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，本次擬轉讓的目標資產中，有1項被法院查封，如下表所示：

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封資產	保全起始時間	保全期限
1	江蘇盈創園林工程有限公司	榮盛(徐州)房地產開發有限公司	徐州市泉山區人民法院	(2023)蘇0311財保1752號	徐州榮盛城三期27號樓地下室2-209	2023/12/2	三年

(c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(d) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

57. 江蘇省－徐州市－聽瀾雅居儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的聽瀾雅居物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 聽瀾雅居儲藏間	該物業為儲藏間。 位於江蘇省徐州市。 其中包含儲藏間9平方米。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣21,783元 (人民幣大寫 貳萬壹仟柒佰 捌拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的授權的土地使用權歸屬於徐州榮騰盛展房地產有限公司，住宅用地均於2088年5月16日到期，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	徐房售許字(2018)第123號	蘇2018徐州市不動產權第0065816號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
聽瀾雅居1	2,500.00
聽瀾雅居2	2,500.00
聽瀾雅居3	2,500.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	聽瀾雅居1	聽瀾雅居2	聽瀾雅居3
位置	江蘇徐州市	江蘇徐州市	江蘇徐州市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	9	9	9

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	聽瀾雅居1	聽瀾雅居2	聽瀾雅居3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	2,500.00	2,500.00	2,500.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	2,500.00	2,500.00	2,500.00

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為2,500.00元/平方米，我們根據該價格得出聽瀾雅居儲藏間的市值為21,783元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 徐州榮騰盛展房地產有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

(b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

58. 江蘇省－徐州市－悅盛生活廣場車位、儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的悅盛生活廣場物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 悅盛生活廣場 車位、儲藏間	該物業為車位、儲藏間。 位於江蘇省徐州市。 其中包含車位11個，儲藏間507平方米。 該物業已授權的住宅土地使用權，住宅用地於2089年9月4日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣2,379,311元 (人民幣大寫貳佰叁拾柒萬玖仟叁佰壹拾壹元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業授權的土地使用權歸屬於徐州樂盛房地產開發有限公司，住宅用地於2089年9月4日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證			對應土地使用權證號／不動產權證號
1	徐房預售字(2021)第40號		蘇(2019)徐州市不動產第0097367號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
悅盛生活廣場1	3,000.00
悅盛生活廣場2	3,000.00
悅盛生活廣場3	3,000.00

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
------	------------------

天山綠洲	76,905.00
國基城邦	72,381.00
紫金奧林花園	63,333.00

可比案例基本情況(儲藏間)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	悅盛生活 廣場-3-2-218	悅盛生活 廣場-3-2-218	悅盛生活 廣場-3-2-218
位置	江蘇徐州市	江蘇徐州市	江蘇徐州市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	16.31	10.7	10.66

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
位置	徐州泉州區	徐州銅山區	徐州新城區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 儲藏間

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	悅盛生活 廣場1	悅盛生活 廣場2	悅盛生活 廣場3
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元／平方米)	3,000.00	3,000.00	3,000.00
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的資產 進行打分)：			
樓層	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整後單價(人民幣元／平方米)	3,000.00	3,000.00	3,000.00

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為3,000.00元／平方米，我們根據該價格得出悅盛生活廣場儲藏間的市值為1,521,411元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	天山綠洲	國基城邦	紫金奧林花園
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	76,905.00	72,381.00	63,333.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	97.00%	97.00%	97.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	98.00%
總調整	105.20%	105.20%	105.20%
經調整後單價(人民幣元/個)	80,902.00	76,142.00	66,624.00

根據上述調整，該標的車位的單價為74,600.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出悅盛生活廣場車位市值為857,900元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 徐州樂盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郝偉濤擁有8年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月十七日勘察該物業。

估值報告

59. 遼寧省－瀋陽市－和悅名邸商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的和悅名邸物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 和悅名邸商業	該物業為商業。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含商業387平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2084年 7月31日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣2,366,662元 (人民幣大寫貳佰 叁拾陸萬陸仟陸佰 陸拾貳元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業已授權的土地使用權歸屬於瀋陽榮盛錦綉天地房地產開發有限公司，住宅用地於2084年7月31日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	瀋房預售第19417號	遼(2019)瀋陽市不動產權第9000067號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
凱怡陽光商舖	6,422.00
福隆雅居商舖	5,285.00
榮盛錦綉天地(五期)渾河十五街商舖	4,915.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	凱怡陽光 商舖	福隆雅居 商舖	榮盛錦繡 天地(五期) 渾河十五街 商舖
位置	瀋陽市鐵西區 經濟技術 開發區 21路13號	沈遼西路 107號	渾河十五街
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	95	123	295
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2010年	2010年	2018年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	凱怡陽光 商舖	福隆雅居 商舖	榮盛錦綉 天地(五期) 渾河十五街 商舖
用途	商業	商業	商業
交易單價(人民幣元/平方米)	6,422.00	5,285.00	4,915.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	98.00%
成新率	94.60%	94.20%	98.60%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	95.00%
土地使用期限(年)	96.40%	95.20%	98.53%
總調整	109.66%	111.51%	110.56%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	7,042.00	5,893.00	5,434.00

根據上述調整，該標的商業的平均單價為6,123元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

根據上述調整，我們根據該價格得出和悅名邸商業的市值為2,366,662元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 瀋陽榮盛錦綉天地房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

60. 遼寧省－瀋陽市－錦綉觀邸車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉觀邸物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 錦綉觀邸車位	該物業為車位。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含車位1,519個。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣84,734,300元 (人民幣大寫捌仟肆佰柒拾叁萬肆仟叁佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司，於2053年12月3日、2083年12月3日到期，為商務金融業及住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0041027號
2	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0041293號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
萬科明天廣場	54,286.00
沿海賽洛城	54,286.00
清河灣	65,367.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
位置	渾南-二十一世紀廣場	渾南奧體中心	渾南奧體中心
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	10	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
用途	車位	車位	車位
交易單價(人民幣元/個)	54,286.00	54,286.00	65,367.00
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
道路通達度	100.00%	103.00%	103.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	103.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	99.07%	93.38%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	53,780.00	50,693.00	61,615.00

根據上述調整，該標的車位的單價為55,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出錦綉觀邸車位市值為84,734,300元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

61. 遼寧省－瀋陽市－錦綉天地車位、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦綉天地物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 錦綉天地	該物業為車位、商業。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含車位297個，商業 3,498平方米。 該物業已授權的商業及住 宅土地使用權，商業用地 於2052年12月26日屆滿，住 宅用地2082年12月26日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣45,809,487元 (人民幣大寫肆仟 伍佰捌拾萬玖仟 肆佰捌拾柒元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛錦綉天地房地產開發有限公司，該地塊為商業、住宅用地，於2052年12月26日、2082年12月26日到期，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	瀋房預售第18011號	瀋開國用(2012)第273號
2	瀋房預售第12515號	瀋開國用(2012)第273號
3	瀋房預售第18458號	瀋開國用(2012)第273號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(商業)

單位價格
(人民幣元/平方米)

中糧京西祥雲商舖	8,566
融創城商舖	9,390
富景學府新城	8,569

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元/個)

萬科明天廣場	54,286
沿海賽洛城	54,286
清河灣	65,367

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
位置	渾南-二十一世紀廣場	渾南奧體中心	渾南奧體中心
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	10	15

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	中糧京西祥雲商舖	融創城商舖	富景學府新城
位置	鐵西區	鐵西區	鐵西區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	122	86	76.5
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2018年	2016年	2017年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	中糧京西祥雲商舖	融創城商舖	富景學府新城
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	122.00	86.00	76.50
交易價(人民幣元/平方米)	8,566	9,390	8,569
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街狀況	102.00%	102.00%	102.00%
成新率	100.80%	100.00%	100.40%
土地使用期限(年)	103.25%	101.79%	102.39%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	94.20%	96.32%	95.37%
經調整單價(人民幣元/平方米)	8,069	9,044	8,172

根據上述調整，該標的商業的平均單價為8,428元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出錦綉天地商業市值為29,355,687元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科明天 廣場	沿海賽洛城	清河灣
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	54,286	54,286	65,367
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的資產 進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
道路通達度	100.00%	103.00%	103.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	103.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	99.07%	93.38%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	53,780	50,693	61,615

根據上述調整，該標的車位的平均單價為55,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉天地車位市值為16,453,800元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

62. 遼寧省－瀋陽市－坤湖酈舍車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的坤湖酈舍物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 坤湖酈舍車位	該物業為車位。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含車位175個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2061年 10月8日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣9,695,000元 (人民幣大寫玖佰 陸拾玖萬伍仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛房地產開發有限公司，於2061年10月8日，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 瀋北國用(2012)第086號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

萬科明天廣場	54,286.00
沿海賽洛城	54,286.00
清河灣	65,367.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
位置	渾南-二十一世紀廣場	渾南奧體中心	渾南奧體中心
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	10	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	54,286	54,286	65,367
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
道路通達度	100.00%	103.00%	103.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	103.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	99.07%	93.38%	94.26%
經調整後單價(人民幣元/個)	53,780.00	50,693.00	61,615.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為55,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出坤湖麗舍車位市值為9,695,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

63. 遼寧省－瀋陽市－瀋陽榮盛城商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的瀋陽榮盛城物業權益

				於2025年 4月30日
序號	物業	描述及租期	估用詳情	現狀下的市值
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽榮盛城商業	該物業為商業。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含商業368平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2083年 8月31日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣2,627,940元 (人民幣大寫 貳佰陸拾貳萬 柒仟玖佰肆拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司，改商業地於2083年8月31日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	瀋房預售第14156號	瀋陽國用2014第0001號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
華潤昆侖御黃河北大街商舖	7,282
中糧廣場商舖	6,273
保利溪湖林語二期商舖	7,009

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	華潤崑崙御黃 河北大街商舖	中糧廣場商舖	保利溪湖 林語二期商舖
位置	皇姑—三臺子	皇姑—北陵	皇姑— 皇姑周邊— 藥山路
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	102	148	150
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2018年	2016年	2014年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	華潤崑崙御 黃河北大街 商舖	中糧廣場 商舖	保利溪湖 林語二期 商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	102.00	148.00	150.00
交易價(人民幣元/平方米)	7,282	6,273	7,009
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
區域繁華度	100.00%	95.00%	100.00%
人流量	100.00%	95.00%	100.00%
環境質量	99.00%	99.00%	99.00%
成新率	102.00%	100.50%	98.00%
層高(米)	100.00%	97.00%	103.00%
土地使用期限(年)	102.74%	100.80%	96.96%

可比物業(商業)	A	B	C
總調整	96.39%	113.90%	103.21%
經調整單價(人民幣元/平方米)	7,019	7,145	7,234

根據上述調整，該標的商業的平均單價為7,133元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出榮盛城商業市值為2,627,940元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 瀋陽中安房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

64. 遼寧省－瀋陽市－瀋陽盛京綠洲商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的瀋陽盛京綠洲物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽盛京綠洲 商業	該物業為商業。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含商業882平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2060年 10月28日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣6,302,101元 (人民幣大寫陸佰 叁拾萬貳仟 壹佰零壹元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽幸福築家房地產開發有限公司，該商服用地於2060年10月28日到期，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證			對應土地使用權證號／不動產權證號
1	瀋房預售第19078號		瀋北國用2011第039號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
中糧錦雲天成商舖	7,530
三盛頤景御園七星二街商舖	6,682
沿海國際中心營盤西街商舖	8,533

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	中糧錦雲 天成商舖	三盛頤景御園 七星二街商舖	沿海國際中心 營盤西街商舖
位置	沈北區 蒲河新城	沈北區 蒲河新城	渾南一 奧體中心
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	125	180	95
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2022年	2020年	2017年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(商業)	A	B	C
位置	中糧錦雲 天成商舖	三盛頤景御園 七星二街商舖	沿海國際中心 營盤西街商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	125.00	180.00	95.00
交易價(人民幣元/平方米)	7,530	6,682	8,533
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
道路等級	100%	98%	102%
交通便利度	100%	100%	109%
軌道交通便捷度(米)	100%	100%	106%
建築面積	105%	105%	105%
裝飾裝修	100%	98%	102%
成新率	100.5%	98.5%	95%
層高(米)	100%	103%	100%
土地使用期限(年)	100.41%	98.47%	95.21%

可比物業(商業)	A	B	C
總調整	94.38%	99.26%	90.07%
經調整單價(人民幣元/平方米)	7,107	6,633	7,686

根據上述調整，該標的商業的平均單價為7,142元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出盛京綠洲商業市值為6,302,101元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 瀋陽幸福築家房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 據不動產登記資料查詢信息、抵押合同等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，待估資產中包含3項設有抵押權，如下：

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行 債務期限	作為抵押物的土地上的 建築物(目標資產範圍內)
1	瀋陽幸福築家房地產 開發有限公司	瀋陽蒲河文化科技 產業發展有限公司	瀋陽榮盛房地產 開發有限公司	2022/8/31-2025/8/31	瀋陽盛京綠洲五期202-7門、 S201-9門

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

65. 遼寧省－瀋陽市－瀋陽紫提東郡車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的瀋陽紫提東郡物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 瀋陽紫提東郡 車位	該物業為車位。 位於遼寧省瀋陽市。 其中包含車位205個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2062年 11月30日屆滿。	於估值日期，該人民幣11,357,000元 物業為空置及已（人民幣大寫壹仟 落成待售。壹佰叁拾伍萬 柒仟元）	

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司，於2062年11月30日屆滿，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 東陵國用2013第0884號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

萬科明天廣場	54,286.00
沿海賽洛城	54,286.00
清河灣	65,367.00

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
位置	渾南— 二十一世紀 廣場	渾南 奧體中心	渾南 奧體中心
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	10	15

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	萬科明天廣場	沿海賽洛城	清河灣
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	54,286	54,286	65,367
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
道路通達度	100.00%	103.00%	103.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	103.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	99.07%	93.38%	94.26%
經調整單價(人民幣元/停車位)	53,780	50,693	61,615

根據上述調整，該標的車位的平均單價為55,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出紫提東郡車位市值為11,357,000元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
 - (c) 根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

66. 內蒙古－呼和浩特市－楠湖酈舍車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的楠湖酈舍物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 楠湖酈舍車位	該物業為車位。 位於內蒙古呼和浩特市。 其中包含車位39個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2082年 11月7日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣1,345,500元 (人民幣大寫 壹佰叁拾肆萬 伍仟伍佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司，於2082年11月7日到期，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 呼國用(2013)第00005號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

東方維也納	34,286
恒大翡翠華庭	33,853
金川鴻泰小區	38,571

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	東方維也納	恒大翡翠華庭	金川鴻泰小區
位置	如意開發區	成吉思汗西街	金川文化廣場
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	8	12.72	8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	東方維也納	恒大翡翠華庭	金川鴻泰小區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	34,286	33,853	38,571
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
道路通達度	103.00%	100.00%	103.00%
總調整	97.09%	97.09%	97.09%
經調整單價(人民幣元/停車位)	33,287	32,867	37,448

根據上述調整，該標的車位的平均單價為34,500.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出楠湖麗舍車位市值為1,345,500元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

(b) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

估值報告

67. 山東省－濱州市－鄒平墨香山南車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的鄒平墨香山南物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 濱州市 鄒平墨香山南車位	該物業為車位。 位於山東省濱州市。 其中包含車位9個。 住宅用地於2089年2月28日， 2089年4月30日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣990,000元 (人民幣大寫 玖拾玖萬元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於鄒平市城投齊運房地產有限公司，於2089年4月30日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 魯(2019)鄒平市不動產權第0002695號
2 魯(2019)鄒平市不動產權第0002696號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

墨香山南1	110,000
墨香山南2	110,000
墨香山南3	110,000

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	墨香山南1	墨香山南2	墨香山南3
位置	山東濱州市	山東濱州市	山東濱州市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	墨香山南1	墨香山南2	墨香山南1
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	110,000	110,000	110,000
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	110,000	110,000	110,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為110,000元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出鄒平墨香山南車位市值為990,000元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 鄒平市城投齊運房地產有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

(b) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

68. 山東省－德州市－阿爾卡迪亞溫泉城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的阿爾卡迪亞溫泉城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 德州市 阿爾卡迪亞溫泉 城車位	該物業為車位。 位於山東省德州市。 其中包含車位1,544個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2087年 10月23日屆滿。	於估值日期，該 人民幣98,816,000元 物業為空置及已 （人民幣大寫玖仟 落成待售。 捌佰捌拾壹萬 陸仟元）	

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於德州榮耀房地產開發有限公司，於2087年10月23日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 魯(2018)齊河縣不動產權第0000147號
魯(2017)齊河縣不動產權第0003641號
魯(2017)齊河縣不動產權第0003643號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

書香苑D區	74,667
北關新村	56,000
馨視界花城－B區	53,945

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	書香苑D區	北關新村	馨視界 花城-B區
位置	山東德州	山東德州	山東德州
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	書香苑D區	北關新村	馨視界花城 -B區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	74,667	56,000	53,945
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
道路通達度	100.00%	97.00%	100.00%
出入口方便程度	100.00%	98.00%	100.00%
商服繁華程度	100.00%	97.00%	100.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	102.04%	110.66%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	76,191	61,972	53,945

根據上述調整，該標的車位的平均單價為64,000.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出阿爾卡迪亞溫泉城車位市值為98,816,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 德州榮耀房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

69. 山東省－濟南市－東第華府儲藏間

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的東第華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 濟南市 東第華府儲藏間	該物業為儲藏間。 位於山東省濟南市。 其中包含儲藏間293平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2088年 4月3日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣600,857元 (人民幣大寫 陸拾萬零捌佰 伍拾柒元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於濟南榮耀房地產開發有限公司，於2088年4月3日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 魯(2018)濟南市不動產權第0068676號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／平方米)

萬象新天劍橋郡地下庫	1,956
東城御景地下庫	1,760
華夏帝苑地下庫	2,200

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	萬象新天劍橋	東城御景	華夏帝苑
位置	郡地下庫	地下庫	地下庫
交易日期	歷城區	歷城區	歷城區
樓層	2025年度	2025年度	2025年度
物業面積(平方米)	-1層	-1層	-1層
	9	25	8

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(儲藏間)	A	B	C
位置	萬象 新天劍橋郡	東城御景	華夏帝苑
用途	儲藏間	儲藏間	儲藏間
交易價(人民幣元/平方米)	1,956	1,760	2,200
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
成新率	95.00%	97.00%	97.00%
土地使用期限(年)	100.00%	100.00%	99.04%
總調整	105.26%	103.09%	104.09%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	2,059	1,814	2,290

根據上述調整，該標的儲藏室的平均單價為2,054元/平方米，我們根據該價格得出東第華府儲藏間的市值為600,854元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 濟南榮耀房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓儲藏間的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，待估資產不具備辦理不動產權證的條件；所有儲藏間均未出租、出借給第三方使用，且目標資產中的儲藏間皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

(4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

70. 山東省－臨沂市－沂河郡府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的沂河郡府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 臨沂市 沂河郡府車位	該物業為車位。 位於山東省臨沂市。 其中包含車位40個。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣1,468,000元 (人民幣大寫 壹佰肆拾陸萬 捌仟元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於山東榮盛富翔地產開發有限公司，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 臨河國用(2011)第0020號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

沂河郡府1	36,700
沂河郡府2	36,700
沂河郡府3	36,700

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	沂河郡府1	沂河郡府2	沂河郡府3
位置	山東臨沂	山東臨沂	山東臨沂
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	沂河郡府1	沂河郡府2	沂河馨苑B區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	36,700	36,700	36,700
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	36,700	36,700	36,700

根據上述調整，該標的車位的平均單價為36,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出沂河郡府車位市值為1,468,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 山東榮盛富翔地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

71. 山東省－青島市－青島錦綉外灘(品月苑)車位、住宅、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的青島錦綉外灘(品月苑)物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 青島市 青島錦綉外灘(品 月苑)車位、住 宅、商業	該物業為車位、住宅、商 業。 位於山東省青島市。 其中包含車位3個，住宅 244平方米，商業285平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2081年 4月13日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣3,323,840元 (人民幣大寫 叁佰叁拾貳萬 叁仟捌佰肆拾元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於青島東方白靈房地產開發有限公司，於2081年4月13日到期，為住宅用地，詳情如下：

房屋所有權證號／ 序號 不動產權證號／預售許可證		對應土地使用權證號／不動產權證號
1	青房注字膠州第2020075號	魯(2019)膠州市不動產權第0006351號
2	青房注字膠州第2019140號	魯(2019)膠州市不動產權第0006351號
3	青房注字膠州第2019140號	魯(2019)膠州市不動產權第0006351號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目(商業)

單位價格
(人民幣元/平方米)

青島達觀天下商舖	7,345
膠州區商舖1	6,316
膠州區商舖2	6,452

可比項目(車位)

單位價格
(人民幣元/個)

青島萬科未來城	59,963
綠城紫薇廣場麗園	61,009
東湖星城	69,725

可比項目(住宅)

單位價格
(人民幣元/平方米)

榮盛錦綉外灘1	4,484
榮盛錦綉外灘2	4,040
榮盛錦綉外灘3	4,342

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	青島萬科未來城	綠城紫薇廣場麗園	東湖星城
位置	青島市北區四流南路66號甲	綠城紫薇廣場麗園—東門	膠州東湖星城一期十六號樓
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	10	11	10

可比案例基本情況(住宅)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛錦綉外灘1	榮盛錦綉外灘2	榮盛錦綉外灘3
位置	上合經濟開發區	上合經濟開發區	上合經濟開發區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	中層	高層
物業面積(平方米)	112.54	119.9	122.54
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2021年	2021年	2021年

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	青島達觀 天下商舖	膠州區 商舖1	膠州區 商舖2
位置	膠州區	膠州區	膠州區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	149.77	380	93
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2015年前後	2015年前後	2015年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	青島達觀 天下商舖	膠州區商舖1	膠州區商舖2
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	149.77	380.00	93.00
交易價(人民幣元/平方米)	7,345	6,316	6,452
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的資產 進行打分)：			
交通便利度	100%	100%	97%
公交站點距離(米)	100%	100%	96%
環境質量	100%	98%	98%
建築面積	105%	100%	105%
裝飾裝修	102%	102%	102%
外觀設計	100%	94%	94%
成新率	98.5%	100%	98%
土地使用期限(年)	93.85%	93.85%	93.85%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	101.00%	113.40%	118.35%
經調整單價(人民幣元/平方米)	7,419	7,162	7,636

根據上述調整，該標的商業的平均單價為7,406元/平方米，從而得出錦綉外灘(品月苑)商業市值為2,112,562元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	青島萬科未來城	綠城紫薇廣場麗園	東湖星城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	59,963	61,009	69,725
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便利度	100%	100%	100%
商服繁華程度	100%	100%	100%
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	59,963	61,009	69,725

根據上述調整，該標的車位的平均單價為63,600.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出錦綉外灘(品月苑)車位市值為190,800元。

(c) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛錦綉外灘1	榮盛錦綉外灘2	榮盛錦綉外灘3
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	112.54	119.90	122.54
交易價(人民幣元/平方米)	4,484	4,040	4,342
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	101.00%	101.00%	101.00%
樓層	100.00%	100.00%	101.00%
成新率	100.5%	101.00%	101.00%
土地使用期限(年)	100.00%	100.00%	100.07%
總調整	98.52%	98.03%	96.99%
經調整單價(人民幣元/平米)	4,418	3,960	4,211

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為4,196元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出錦綉外灘(品月苑)住宅市值為1,020,479元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 青島東方白靈房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 根據不動產登記資料查詢信息、抵押合同等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，待估資產中包含3項設有抵押權，如下：

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行 債務期限	作為抵押物的土地上的 建築物(目標資產範圍內)
1	青島東方白靈房地產 開發有限公司	中原信託有限公司 中國民生銀行股份 有限公司青島分行	青島東方白靈房地產 開發有限公司	2023/4/8-2025/9/15 2023/4/8-2025/9/15	青島錦綉外灘(品月苑)三期 S1-303、2-2101、2-2201

- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

72. 山東省－淄博市－花語江南車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語江南物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 山東省 淄博市 花語江南車位	該物業為車位。 位於山東省淄博市。 其中包含車位10個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地2090年4 月8日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣664,400元 (人民幣大寫 陸拾陸萬 肆仟肆佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於山東頤卓置業有限公司，商業用地均於2052年9月16日到期，住宅用地均於2082年9月16日到期，均為商業、住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 魯(2020)淄博臨淄區不動產權第0002110號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

大順勝利花園	52,294
大順勝利花園南1區	59,266
恒生國際星城	69,725

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	大順 勝利花園	大順勝利 花園南1區	恒生 國際星城
位置	臨淄 區桓公路	臨淄 區桓公路	臨淄大道 816號
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	13	13	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	大順勝利花園	大順勝利花園 南1區	恒生國際星城
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	52,294	59,266	69,725
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便利度	100%	100%	100%
商服繁華程度	100%	100%	100%
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	52,294	59,266	69,725

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出花語江南車位市值為664,400元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 山東頤卓置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 郭春霞擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

73. 山西省－臨汾市－榮盛錦綉學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山西省 臨汾市 榮盛錦綉學府車位	該物業為車位。 位於山西省臨汾市。 其中包含車位27個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地2089年5 月31日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣3,510,000元 (人民幣大寫 叁佰伍拾壹萬元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於山西榮君房地產開發有限公司，於2089年5月31日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

- 1 晉(2019)忻州市不動產權第0002422號
晉2019臨汾市不動產權第0007086號
晉2019忻州市不動產權第0002425號
土地證號：14010869187

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

榮盛錦綉學府1	137,615
榮盛錦綉學府2	114,679
榮盛錦綉學府3	137,615

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛錦繡 學府1	榮盛錦繡 學府2	榮盛錦繡 學府3
位置	山西臨汾市	山西臨汾市	山西臨汾市
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	13	13	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵，如樓齡及維修、面積、樓層及其他相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛錦繡 學府1	榮盛錦繡 學府2	榮盛錦繡 學府3
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	137,615	114,679	137,615
調整因素(以標的資產打分100%，可比 案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	137,615	114,679	137,615

根據上述調整，該標的車位的平均單價為130,000.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛錦繡學府車位市值為3,510,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 山西榮君房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 劉美玲擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

74. 山西省－忻州市－榮盛錦綉學府車位、住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 山西省 忻州市 榮盛錦綉學府車 位、住宅	該物業為車位、住宅。 位於山西省忻州市。 其中包含車位76個，住宅 284平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地2089年 5月8日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣8,762,864元 (人民幣大寫 捌佰柒拾陸萬貳仟 捌佰陸拾肆元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於山西榮太房地產開發有限公司，住宅用地均於2089年5月8日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	忻府合同202501096672號	晉(2019)忻州市不動產權第0002422號
2		晉(2019)忻州市不動產權第0002425號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目 **單位價格**
(人民幣元/個)

榮盛秀容府	78,440
開萊國際社區	113,303
萬福二區	87,156

可比項目 **單位價格**
(人民幣元/平方米)

忻州錦綉學府1	6,402
忻州錦綉學府2	6,350
忻州錦綉學府3	6,691

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	榮盛秀容府	開萊國際社區	萬福二區
位置	忻府區— 公園西街與 建設北路 交匯處西北角	忻府區— 人民公園 開萊國際 社區—北門	忻府區
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	15	12

可比案例基本情況(住宅)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	忻州錦繡 學府1	忻州錦繡 學府2	忻州錦繡 學府3
位置	忻府區	忻府區	忻府區
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	低層	低層
物業面積(平方米)	119	119	129
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2021年	2021年	2021年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛秀容府	開萊國際社區	萬福二區
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	78,440	113,303	87,156
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
物業類型	100.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	78,440	113,303	87,156

根據上述調整，該標的車位的平均單價為93,000.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛錦綉學府車位市值為7,068,000元。

(b) 住宅

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	忻州錦綉學府1	忻州錦綉學府2	忻州錦綉學府3
用途	住宅	住宅	住宅
交易價(人民幣元/平方米)	6,402	6,350	6,691
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	100.5%	100.5%	100.5%
裝飾裝修	104.0%	100.0%	100.0%
成新率	98.5%	99.0%	99.0%
建築面積(平方米)	103.0%	103.0%	103.0%
總調整	94.30%	97.58%	97.58%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	6,037	6,196	6,529

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為6,254元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，榮盛錦綉學府住宅的市值為1,694,864元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 山西榮太房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 劉美玲擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

75. 陝西省－漢中市－濱江悅府車位、住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的濱江悅府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 陝西省 漢中市 濱江悅府車位、 住宅	該物業為車位、住宅。 位於陝西省漢中市。 其中包含車位4個，住宅 492平方米。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2090年 5月19日屆滿。	於估值日期，該 物業為處於建設 中。	人民幣2,158,728元 (人民幣大寫 貳佰壹拾伍萬捌仟 柒佰貳拾捌元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於湛江開發區榮發房地產開發有限公司，於2053年12月3日、2083年12月3日到期，為商務金融業及住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	(南)房預售字[2021]16號	陝(2020)南鄭縣不動產權第0002004號
2	(南)房預售字[2022]82號	陝(2021)南鄭區不動產權第0000986號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目 單位價格
(人民幣元/平方米)

濱江悅府	5,578
臻華府	5,225
匯樾•金色外灘	5,251

可比項目 單位價格
(人民幣元/個)

恒大帝景	47,936
西域天籟城	52,294
吾悅公館	47,936

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	恒大帝景	西域天籟城	吾悅公館
位置	陝西漢中	陝西漢中	陝西漢中
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	15	25	15

可比案例基本情況(住宅)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	濱江悅府	臻華府	匯樾•金色外灘
位置	漢中市南鄭區江南東路與漢桂路交口東南側	漢中市南鄭區大河坎鎮智慧大街與南鄭大道交叉口	漢中市南鄭區江南西路與濂泉路交叉口
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	中層	中層	中層
物業面積(平方米)	108	117	113
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2024年	2024年	2024年

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	恒大帝景	西域天籟城	吾悅公館
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	47,936	52,294	47,936
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
物業類型	100.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	100.00%	100.00%
總調整	100.00%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	47,936	52,294	47,936

根據上述調整，該標的車位的平均單價為49,400.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出濱江悅府車位市值為197,600元。

(b) 住宅

可比物業(住宅)	A	B	C
位置	濱江悅府	臻華府	匯樾• 金色外灘
用途	住宅	住宅	住宅
交易價(人民幣元/平方米)	5,578	5,225	5,251
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
朝向(單套住宅採用)	103.50%	103.50%	103.50%
交通便利度	100.00%	100.00%	96.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	98.00%
公交綫路數量(條)	100.00%	100.00%	98.00%
成新率	100.00%	100.20%	99.60%
建築面積(平方米)	102.00%	102.00%	102.00%
總調整	94.72%	94.53%	103.15%
經調整後單價(人民幣元/平方米)	5,284	4,939	5,417

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為5,213元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<50	>50	<50	>50	<50

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

樓層增加1層，修正幅度為0.3%；

綜上對其餘住宅的調整計算，得出濱江悅府住宅估值為2,562,538元，同時由於該項目尚處於建設中，經核實後續預計發生成本601,410元，本次予以扣減，故計算後的黃山浦溪水鎮住宅估值為1,961,128元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 漢中榮園興城置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 劉美玲擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

估值報告

76. 四川省－成都市－花語城車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語城物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 四川省 成都市 花語城車位	該物業為車位。 位於四川省成都市。 其中包含車位252個。 該物業已授權的商業及住宅土地 使用權，商業用地於2053年2月28日屆滿，住宅用地2083年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣18,051,800元 (人民幣大寫壹仟捌佰零伍萬壹仟捌佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於成都榮盛房地產開發有限公司，該商業用地於2053年2月28日到期，住宅用地於2083年2月28日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 成國用(2013)第242號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣／個)

中鐵西城東苑	54,286
長虹和悅府	85,952
金陽易誠國際	67,857

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	中鐵西城東苑	長虹和悅府	金陽易誠國際
位置	成都	成都	成都
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12	12

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	中鐵 西城東苑	長虹 和悅府	金陽 易誠國際
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	54,286	85,952	67,857
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
車位新舊程度	98.00%	100.00%	100.00%
總調整	102.04%	97.09%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	55,394	83,449	67,857

根據上述調整，該標的車位的單價為68,900.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出花語城車位市值為18,051,800元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 成都榮盛房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 梁倍源擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

77. 四川省－成都市－香堤榮府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的香堤榮府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 四川省 成都市 香堤榮府車位	該物業為車位。 位於四川省成都市。 其中包含車位18個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2073年 1月6日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣1,094,400元 (人民幣大寫 壹佰零玖萬 肆仟肆佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於成都榮盛華府置業有限公司，於2073年1月6日到期，為住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 新都國用(2016)第26481號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

東駿湖景灣	72,381
富力桃園B區	45,238
佳樂瀾郡夏宮	54,037

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	東駿湖景灣	富力桃園B區	佳樂瀾郡夏宮
位置	成都	成都	成都
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	33	31	28

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	東駿 湖景灣	富力 桃園B區	佳樂 瀾郡夏宮
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	72,381	45,238	54,037
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
臨街道路類型	100.00%	103.00%	100.00%
車位新舊程度	98.00%	98.00%	100.00%
總調整	102.04%	99.07%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	73,858	44,817	54,037

根據上述調整，該標的車位的單價為57,600.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

子母車位按照標準車位的1.5倍進行修正。

綜上對車位的調整計算，得出香堤榮府車位市值為1,094,400元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 成都榮盛華府置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；

(c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

(4) 梁倍源擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十一日勘察該物業。

估值報告

78. 天津市—天津市—天津錦綉學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的天津錦綉學府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 天津市 天津市 天津錦綉學府車 位	該物業為車位。 位於天津市天津市。 其中包含車位113個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2087年 7月31日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣6,791,300元 (人民幣大寫 陸佰柒拾玖萬 壹仟叁佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於天津榮臻房地產開發有限公司，於2087年7月31日，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 津(2017)靜海區不動產權第1014560號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

富力津門湖	61,009
潤景家園	65,367
陽光城文瀾公館	52,729

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	富力津門湖	潤景家園	陽光城 文瀾公館
位置	西青— 新梅江南富力 津門湖-8號樓	東麗區— 萬新街	北辰區— 佳榮里街 陽光城 文瀾公館
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	富力津門湖	潤景家園	陽光城文瀾 公館
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	61,009	65,367	52,729
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的資產 進行打分)：			
車位新舊程度	98.00%	100.00%	100.00%
總調整	102.04%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	62,254	65,367	52,729

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,100.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出天津錦綉學府車位市值為6,791,300元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 天津榮臻房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十五日勘察該物業。

估值報告

79. 天津市－天津市－天津榮盛華府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的天津榮盛華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 天津市 天津市 天津榮盛華府車 位	該物業為車位。 位於天津市天津市。 其中包含車位33個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2080年 4月21日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣1,983,300元 (人民幣大寫 壹佰玖拾捌萬 叁仟叁佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司，於2080年4月21日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 津(2017)薊州區不動產權第1004534號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

富力津門湖	61,009
潤景家園	65,367
陽光城文瀾公館	52,729

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	富力津門湖	潤景家園	陽光城 文瀾公館
位置	西青— 新梅江南富力 津門湖-8號樓	東麗區— 萬新街	北辰區— 佳榮里街 陽光城 文瀾公館
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	富力津門湖	潤景家園	陽光城 文瀾公館
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	61,009	65,367	52,729
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
車位新舊程度	98.00%	100.00%	100.00%
總調整	102.04%	100.00%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	62,254	65,367	52,729

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,100.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出天津榮盛華府車位市值為1,983,300元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 天津榮泰置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 魏曉凱擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十五日勘察該物業。

估值報告

80. 浙江省－杭州市－杭州檀越府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的杭州檀越府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	估用詳情	
1	中華人民共和國 浙江省 杭州市 杭州檀越府車位	該物業為車位。 位於浙江省杭州市。 其中包含車位50個。 該物業已授權的住宅土地 使用權，住宅用地於2059年 6月25日屆滿。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣2,450,000元 (人民幣大寫 貳佰肆拾伍萬元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛錦綉天地房地產開發有限公司，於2082年12月26日、2052年12月26日到期，為其他普通商品住房、其他商服用地，詳情如下：

序號 對應土地使用權證號／不動產權證號

1 浙(2019)臨安區不動產權第0019608號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

杭州桃李春風	44,954
起夢科創園	44,954
香檳之約	56,000

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	杭州桃李春風	起夢科創園	香檳之約
位置	臨安區— 青山湖	余杭區— 良渚	拱墅區— 萬達廣場
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	8	8	10

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

可比物業(車位)	A	B	C
位置	杭州 桃李春風	起夢科創園	香檳之約
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	44,954	44,954	56,000
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
車位新舊程度	100.00%	100.00%	98.00%
總調整	100.00%	100.00%	102.04%
經調整單價(人民幣元/停車位)	44,954	44,954	57,143

根據上述調整，該標的車位的平均單價為49,000.00元/個，我們以該價格作為基準價，調整得出其餘車位的價格。綜上對其餘車位的調整計算，得出杭州檀越府車位市值為2,450,000元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 杭州榮尚置業有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

- (4) 馮彥擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十二日勘察該物業。

估值報告

81. 重慶市－重慶市－濱江華府商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的濱江華府物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 重慶市 重慶市 濱江華府商業	該物業為商業。 位於重慶市重慶市。 其中包含商業160平方米。	於估值日期，該 物業為空置及已 落成待售。	人民幣2,961,956元 (人民幣大寫 貳佰玖拾陸萬壹仟 玖佰伍拾陸元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於重慶榮盛鑫煜房地產開發有限公司，於2084年7月31日到期，為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	渝(2020)巴南區不動產權第000051737號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方)
龍洲灣	19,433
宏源小區馬王坪正街商舖	18,182
融創歐麓花園城鉅爵郡(二期)	
金鹿大道商舖	15,490

可比案例基本情況：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	龍洲灣	宏源小區 馬王坪 正街商舖	融創歐麓花園 城鉅爵郡 (二期)金鹿 大道商舖
位置	嘉龍路	馬王坪正街	金鹿大道
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	43	99	102
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2011年前後	2016年前後	2017年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	龍洲灣	宏源小區 馬王坪正街 商舖	金鹿大道 商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	43	99	102
交易價(人民幣元/平方米)	19,433	18,182	15,490
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
裝飾裝修	96.00%	100.00%	100.00%
成新率	96.80%	98.80%	99.20%
特殊位置(單套商業)	100.0%	100.00%	95.65%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	107.61%	101.21%	105.39%
經調整單價(人民幣元/平方米)	20,912	18,403	16,325

根據上述調整，該標的商業的平均單價為18,547元/平方米，從而得出濱江華府商業市值為2,961,956元。

- (3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 重慶榮盛鑫煜房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
 - (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (4) 梁倍源擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

估值報告

82. 重慶市—重慶市—榮盛城觀雲郡車位、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛城觀雲郡物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 重慶市 榮盛城觀雲郡車 位、商業	該物業為車位、商業。 位於重慶市。 其中包含車位634個，商業 2,463平方米。 該物業已授權的商業土地 使用權，商業用地於2067年 7月2日／2057年7月2日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣72,891,252元 (人民幣大寫 柒仟貳佰捌拾玖萬 壹仟貳佰伍拾貳元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於重慶榮乾房地產開發有限公司，商業用地於2067年7月2日、2057年7月2日到期，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	渝(2017)大渡口區不動產權第000833431號 渝(2020)大渡口區不動產權第000818011號 渝(2023)大渡口區不動產權第001101150號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目	單位價格 (人民幣元／平方米)
金科中建集美陽光—2期	11,071
中甬優米優米商業	11,740
華宇錦綉廣場	10,459

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

恒基翔龍江畔	80,917
親和佳苑	65,333
中交麗景	74,667

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	恒基翔龍江畔	親和佳苑	中交麗景
位置	南岸區— 南濱路	巴南區— 李家沱	大渡口區— 春暉路
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	-1層	-1層	-1層
物業面積(平方米)	12	12	12

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	金科中建集美 陽光-2期	中甬優米 優米商業	華宇 錦繡廣場
位置	大渡口跳蹬	大渡口	大渡口
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	首層	首層	首層
物業面積(平方米)	59.38	40	35.93
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2016年前後	2012年前後	2013年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	金科中建集美 陽光-2期	中甬優米 優米商業	華宇錦綉 廣場
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	59.38	40.00	35.93
交易價(人民幣元/平方米)	11,071	11,740	10,459
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
交通便利度	100.00%	97.00%	97.00%
建築面積	108.00%	108.00%	108.00%
成新率	97.00%	94.00%	95.00%
層高	100.00%	103.00%	100.00%
土地年限	99.00%	96.00%	97.00%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	96.42%	102.70%	103.59%
經調整單價(人民幣元/平方米)	10,675	12,057	10,834

根據上述調整，該標的商業的平均單價為11,189元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘商業的價格。

面積參數調整因素：

類型	極小型	小型	中型	大型	超大型
面積區間	<200	>200 <500	>500 <800	>800 <1,000	>1,000

根據上述參數確定所屬類型，修正方向為面積越大，修正方向越小，修正幅度按照每種類型為2%；

樓層參數調整因素：

項目	首層	2層	3層	4層及以上
分值	0%	-20%	-40%	-60%

綜上對其餘商業的調整計算，得出榮盛城觀雲郡商業市值為26,273,452元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	恒基翔龍江畔	親和佳苑	中交麗景
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	80,917	65,333	74,667
調整因素(以標的資產打分100%，可比案例按照優劣於標的資產進行打分)：			
交通便捷程度	103.00%	100.00%	100.00%
臨街道路類型	103.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	98.00%	98.00%
總調整	102.04%	99.07%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	76,272	66,666	76,191

根據上述調整，該標的車位的單價為73,000.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

車位調整因素：

項目	標準車位	殘疾車位	子母車位
分值	0%	-20%	50%

綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛城觀雲郡車位市值為46,617,800元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 重慶榮乾房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；

- (b) 根據不動產登記資料查詢信息、民事裁定書、法院通知書等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述，本次擬轉讓的目標資產中，有1項被法院查封，如下表所示：

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封資產	保全起始時間	保全期限
1	重慶三銀裝飾工程有限公司	重慶榮乾房地產開發有限公司	重慶市大渡口區 人民法院	(2025)渝0104 執保1150號	榮盛城觀雲郡 I62-1地塊S4#樓 農貿市場	2025/4/24	三年

- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

- (4) 梁倍源擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

估值報告

83. 重慶市—重慶市—榮盛華府車位、商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛華府車位、商業物業權益

				於2025年 4月30日 現狀下的市值
序號	物業	描述及租期	佔用詳情	
1	中華人民共和國 重慶市 榮盛華府車位、 商業	該物業為車位、商業。 位於重慶市。 其中包含車位978個，商業 129平方米。 該物業已授權的商業土地 使用權，商業用地於2057年 7月5日屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣74,609,273元 (人民幣大寫 柒仟肆佰陸拾萬 玖仟貳佰柒拾叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於重慶榮盛坤創房地產開發有限公司，於2057年7月5日到期，為商服用地，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	渝(2017)南岸區不動產權第000739818號
2	渝(2019)南岸區不動產權第000830602號
3	渝(2021)南岸區不動產權第000055121號
4	渝(2022)南岸區不動產權第000373157號
5	渝(2024)南岸區不動產權第000766051號

該建築物構成上述證書的一部分。

- (2) 在評估該物業的市場價值時，我們採用市場比較法。我們已參考該地區的相關可以比較項目。選擇可以比較項目主要基於以下目標：a交易發生於過去六個月；b可以比較項目的性質、區位條件與該物業相似；c位於標的資產的相同或附近區域；d可以比較項目的信息可公開查詢。依據《房地產估價規範》中「市場法評估應選取不少於3個可比實例」的要求，並結合行業通常選取3個可比實例的實操慣例，本次評估從符合上述條件的案例中，選取距離最近的3個物業作為可比項目。

可比項目

單位價格
(人民幣元／平方米)

貝迪新城1期	17,680
國際社區觀邸2組團	16,196
國際社區觀園1期	15,859

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

恒基翔龍江畔	80,917
親和佳苑	65,333
中交麗景	74,667

可比案例基本情況(車位)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	恒基翔龍江畔	親和佳苑	中交麗景
位置	南岸區－ 南濱路	巴南區－ 李家沱	大渡口區－ 春暉路
交易日期	2025年度	2025年度	2025年度
樓層	－1層	－1層	－1層
物業面積(平方米)	12	12	12

可比案例基本情況(商業)：

類別	可比案例A	可比案例B	可比案例C
名稱	貝迪新城1期	國際社區 觀邸2組團	國際社區 觀園1期
位置	惠工路11號	騰龍大道21號	騰龍大道
交易日期	2025年	2025年	2025年
樓層	低層	低層	低層
物業面積(平方米)	42.32	184	227
結構	混合結構	混合結構	混合結構
建成時間	2005年前後	2009年前後	2012年前後

在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在在主要假設時，我們已作出適當調整及分析，以考慮該物業與可以比較項目在多個方面的差異，包括但不限於位置、交通便利性、臨近環境及物理特徵等相關事宜。調整的一般基準為如該物業優於可以比較項目，則作出向上調整。相反，如該物業次於可比項目，則作出向下調整。

(a) 商業

可比物業(商業)	A	B	C
位置	貝迪新城1期	國際社區 觀邸2組團	國際社區 觀園1期
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	43.32	184	227
交易價(人民幣元/平方米)	17,680	16,196	15,859
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
建築面積	100.00%	100.00%	95.00%
成新率	90.00%	93.00%	95.00%
特殊位置(單套商業)	100.00%	100.00%	95.65%
可比物業(商業)	A	B	C
總調整	111.11%	107.53%	115.84%
經調整單價(人民幣元/平方米)	19,644	17,415	18,371

根據上述調整，該標的商業的平均單價為18,477元/平方米，從而得出榮盛華府商業市值為2,375,773元。

(b) 車位

可比物業(車位)	A	B	C
位置	恒基翔龍江畔	親和佳苑	中交麗景
用途	車位	車位	車位
交易價(人民幣元/停車位)	80,917	65,333	74,667
調整因素(以標的資產打分100%， 可比案例按照優劣於標的 資產進行打分)：			
交通便捷程度	103.00%	100.00%	100.00%
臨街道路類型	103.00%	100.00%	100.00%
車位新舊程度	100.00%	98.00%	98.00%
總調整	102.04%	99.07%	100.00%
經調整單價(人民幣元/停車位)	76,272	66,666	76,191

根據上述調整，該標的車位的單價為73,000.00元／個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘車位的類型，調整得出其餘車位的價格。

車位調整因素：

項目	標準車位	殘疾車位	子母車位
分值	0%	-20%	50%

綜上對其餘車位的調整計算，得出榮盛華府車位市值為72,233,500元。

(3) 我們已取得 貴公司中國法律顧問提供就該物業所有權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 重慶榮盛坤創房地產開發有限公司擁有該物業的法定、有效及完整所有權，並已取得該物業的相關權屬證明，有權依法佔用、使用及以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權並從中受益；
- (b) 該物業不受抵押、扣押或任何其他來自第三方的產權負擔規限；
- (c) 擬轉讓車位使用權的情況：

根據公司及轉讓方提供的國有土地使用權證、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、轉讓方房屋買賣合同文件等材料，以及公司及轉讓方所做出的陳述、說明，除部分車位具備辦證條件外，其餘車位不具備辦理不動產權證的條件；所有車位均未出租、出借給第三方使用。且目標資產中的車位皆坐落於轉讓方享有使用權的土地之上。

對於規劃內的車位，《民法典》第二百七十五條第一款規定，「建築區劃內，規劃用於停放汽車的車位、車庫的歸屬，由當事人通過出售、附贈或者出租等方式約定。」根據轉讓方提供的部分房屋買賣合同及相關陳述，轉讓方轉讓該車位使用權不違反與業主約定，不損害第三方利益。

對於屬於防空工程的地下車位，《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定，「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」《城市地下空間開發利用管理規定》第二十五條，「地下工程應本著「誰投資、誰所有、誰受益、誰維護」的原則，允許建設單位對其投資開發建設的地下工程自營或者依法進行轉讓、租賃。」

根據上述規定，轉讓方有權使用、管理、並從該屬於防空工程的地下車位中收益，並有權向其他方轉讓該使用權，轉讓車位使用權不存在實質法律障礙。

(4) 梁倍源擁有14年的物業的估值經驗，於二〇二五年五月二十三日勘察該物業。

臨時股東大會通告

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.

榮萬家生活服務股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

臨時股東大會通告

茲通告榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2025年8月8日(星期五)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號榮盛發展大廈舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

審議及酌情通過以下作為普通決議案的決議案(不論有否修訂)：

1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認2025年債務抵償框架協議(定義見本公司日期為2025年7月21日的通函(「通函」))、其條款及據此擬進行的收購交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於2025年債務抵償框架協議中擬進行事項或與之相關的一切有關行動或事宜。」

承董事會命

榮萬家生活服務股份有限公司

董事長兼執行董事

耿建富

中國，廊坊，2025年7月21日

臨時股東大會通告

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，臨時股東大會上的所有決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開的臨時股東大會並於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席臨時股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派受委代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司的中國總部(地址為中國河北省廊坊市經濟技術開發區祥雲道81號)(就本公司內資股持有人而言)或(ii)本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(就本公司H股持有人而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年8月5日(星期二)至2025年8月8日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記為本公司H股持有人的人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2025年8月4日(星期一)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理股份過戶登記手續。釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格的記錄日期為2025年8月8日(星期五)。
5. 股東必須以書面形式委託受委代表，委託書須由委託人簽署，或由以書面形式正式授權的代理人簽署，若委託人為法人，授權書應當加蓋法人印章或由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。
6. 臨時股東大會(或其任何續會)需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會(或其任何續會)的本公司股東或其受委代表須自行承擔差旅及食宿費用。

於本通告日期，董事會包括執行董事耿建富先生、劉紅霞女士及隆小康先生；非執行董事張文革先生；以及獨立非執行董事金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。