
此乃要件 請即處理

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、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 榮萬家

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) 主要及關連交易
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」一節所界定者具有各自的相同涵義。

謹訂於2024年1月31日(星期三)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210至211頁。隨函附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。該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，股東隨後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。

2024年1月12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.....	46
附錄二 – 一般資料.....	48
附錄三 – 估值報告.....	53
臨時股東大會通告.....	210

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：

「收購事項」	指	根據債務抵償框架協議的條款收購清償物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	本公司在中國發行的本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的普通股，並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
「內資股股東」	指	內資股持有人
「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
「H股股東」	指	H股持有人
「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	由所有獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就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
「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意見
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就有關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及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關聯的人士(或如屬公司，則為公司及其最終實益擁有人)
「最後實際可行日期」	指	2024年1月8日，即本通函付印前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

釋 義

「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
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「應收款項」	指	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已到期且截至債務抵償框架協議日期仍未清償的有關所提供服務的應收款項合共為人民幣1,263,520,206.00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營公司(不包括本集團)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「清償物業」	指	債務抵償框架協議項下本集團擬收購的10,870個停車位及332套住宅、寫字樓及商舖

釋 義

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「%」	指	百分比

ROISERV 榮万家

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

肖天馳先生

非執行董事：

張文革先生

獨立非執行董事：

金文輝先生

許少宏先生

唐義書先生

中國總部：

中國河北省

廊坊市

經濟技術開發區

祥雲道81號

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

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) 主要及關連交易
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2023年11月16日的公告，內容有關(其中包括)債務抵償框架協議。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)債務抵償框架協議的進一步詳情；(ii)清償物業估值報告；(iii)獨立財務顧問就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

茲提述招股章程，內容有關（其中包括）物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，據此，本集團同意向榮盛發展集團提供相關物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。有關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所提供服務的應收款項合共為人民幣1,263,520,206.00元，已到期且截至債務抵償框架協議日期仍未償還，其中人民幣632,250,693元已於2021年12月31日到期，而人民幣631,269,513元已於2022年12月31日到期。本公司謹此澄清，本公司日期為2023年11月16日的公告及本通函所披露的應收款項，應與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所提供的服務有關，而非僅與截至2022年12月31日止年度有關。

經考慮下文「訂立債務抵償框架協議的理由及裨益」各段中披露的理由及裨益，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清償物業，總代價為人民幣567,857,855.55元，將按等額基準抵銷應收款項。

債務抵償框架協議

債務抵償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2023年11月16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位於中國的(i)總計10,870個停車位，其中河北省5,940個，安徽省2,646個，廣東省101個，湖南省815個，江蘇省98個，內蒙古611個，山東省268個，陝西省147個，四川省182

個，天津市44個及重慶市18個；及(ii)總計332套住宅、寫字樓及商舖（總建築面積合共約26,341.01平方米），包括河北省46套、廣東省171套、河南省43套、湖北省9套、江蘇省2套、遼寧省12套、內蒙古21套、山東省22套、四川省1套及雲南省5套。

根據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停車位而言）轉讓使用權，包括佔用、使用、自停車位獲得收益及處置停車位的權利；或(ii)（就目標住宅、寫字樓及商舖而言）直接轉讓物業所有權。

於中國，停車位交易可通過轉讓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。

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事項應付的代價將按等額基準抵銷應收款項。

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567,857,855.55元。根據債務抵償框架協議，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應收款項，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2023年10月31日的估值，總金額為人民幣576,209,727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。收購清償物業的代價為人民幣567,857,855.55元，較清償物業估值人民幣576,209,727元折讓約1.45%。在釐定該折讓中，本公司已參考其歷史交易，顯示該折讓水平將足以讓本集團彌補其變現清償物業的銷售及行政成本。

先決條件

抵銷應收款項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。

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，本公司將有權酌情要求以榮盛發展集團擁有的同等價值的物業替代（「替代物業」）或拒絕抵銷同等債務。替代物業將根據以下標準選擇：(i)經獨立合資格估值師估值，替代物業的價值等同於或高於清償物業的價值；(ii)替代物業與清償物業位於同一項目中或毗鄰清償物業；及(iii)替代物業的所有權或使用權無任何產權負擔。本公司在決定接受替代物業時，將遵守上市規則第14章及第14A章的相關規定（視適用情況而定）。

有關清償物業的資料

清償物業包括(i)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的10,870個停車位；及(ii)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的332項住宅、寫字樓及商舖（總建築面積約為26,341.01平方米）。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56個物業項目，其中19個項目於2012年1月至2015年12月期間竣工，20個項目於2016年1月至2020年12月期間竣工，17個項目於2021年1月至2023年9月期間竣工。由於榮盛發展的主要業務為物業開發及銷售，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任何租金收入或溢利。於2023年10月31日，清償物業的賬面值約為人民幣918,158,224.89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)56項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)清償物業位於中國環渤海地區、中西部地區、珠江三角洲及長江三角洲，該等地區擁有龐大人口且人口持續流入；及(iii)該56項物業項目交通便利，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567.85百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即人民幣567.85百萬元確認。同時，由於本集團就收購事項應付的代價將與應收款項按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣567.85百萬元。預期清償物業的後續轉售將導致本集團的收入及現金流入增加。

訂立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資金緊縮的影響，因此無法按時結清應收款項。為緩解榮盛發展集團面臨的流動資金問題所帶來的風險，本集團自今年年初起已減少向榮盛發展集團提供物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。根據其於2023年11月30日的管理賬目，提供物業管理服務以及小型工程及相關諮詢服務截至2023年11月30日止十一個月的實際交易額分別為人民幣91,728,545元及人民幣43,961,514元。在根據相關持續關連框架協議與榮盛發展集團成員公司訂立服務協議前，本公司將進行財務盡職調查，以確定該成員公司的支付能力，並僅向擁有良好財務狀況或可以接受預付款項安排的成員公司提供服務。然而，由於受到不能預期的房地產市場低迷以及信貸及流動資金緊縮的影響，本集團無法收回於2022年12月31日存在的歷史應收款項，以及誠如日期為2023年4月28日的2022年年報第148頁所披露，本公司已以審慎方式評估壞賬撥備率，截至2022年12月31日止年度作出減值撥備約人民幣208.8百萬元。

據董事經作出一切合理查詢後所知，由於中國房地產市場不景氣並根據相關政府政策，榮盛發展的大多數現金受中國相關政府部門監管。誠如中國法律顧問所告知，根據中國政府「確保交付住宅項目及維護社會穩定性」的主要政策，榮盛發展的現金（受中國相關政府部門監管）將優先考慮支付預售住宅項目的建設費用及工人的薪金，未經中國相關政府部門的事先同意，不得用於償還未付應收款項。本公司在相關款項到期後正在採取積極措施催收未付應收款項，包括但不限於(i)多次發出催繳函，督促還款；(ii)安排現場催收人員前往榮盛發展集團違約成員公司辦事處，催收款項；(iii)要求榮盛發展集團相關違約成員公司征得中國相關政府部門的同意，以現金結清相關逾期應收款項；及(iv)對榮盛發展集團相關違約成員公司提起訴訟或向法院申請凍結該成員公司的物業。儘管已採取上述措施，本集團因以下原因仍未能夠收回所有應收榮盛發展集團的未付款項：(i)在大多數案件中，未經中國相關政府部門的事先同意，實際上榮盛發展集團違約成員公司不可能以現金結清結欠本公司的應收款項。事實上，榮盛發展集團相關違約成員公司已征得該同意，但鑒於現行市況，無法獲得中國相關政府部門的任何同意；及(ii)就訴訟而言，本公司對榮盛發展集團不同違約成員公司提起數百宗訴訟不切實際，因為其案件受理一般將需要一年以上的時間且採取這一方案亦耗資巨大。即使作出的判決可能有利於本公司，榮盛發展集團該等違約成員公司可強制處理的主要資產仍為物業，並在某種情況下，其也許留下可強制處理的物業不多（考慮到同時起訴該違約成員公司的若干其他債權人）。

經過不懈努力，本集團最終與榮盛發展集團達成協定，以就相關債務抵銷及清償安排訂立債務抵償框架協議。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部分應收款項。完成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。隨着中國汽車保有量的不斷上升和汽車車位比率相對較低，中國車位市場交易具有發展潛力空間，以及中國各地方政府調整樓市限售限貸政策等措施的出台，對住房改善及買房需求亦會逐步上升，預計會給車位

銷售、住宅物業銷售帶來利好因素。對於寫字樓及商舖物業而言，隨着中國經濟的不斷增長，居民消費水平及居民可支配收入的不斷增加，預計對寫字樓、商舖的需求量會上升，對寫字樓及商舖物業的銷售帶來利好因素。於本集團在管物業之業主、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並有效觸達客戶，較其他友商而言，可更加有效促進向在管物業的業主、租戶銷售車位、住宅、寫字樓及商舖物業。於公開市場第三方而言，本集團擬通過現有房地產經紀中介業務部門銷售車位及住宅、寫字樓及商舖物業，利用本集團的銷售團隊不斷拓展客戶，促進清償物業銷售。由於目前仍由榮盛發展集團持有的清償物業遍佈中國環渤海、中西部、珠三角及長三角，本集團只能在收購事項完成後，派遣相關現場銷售人員前往相關清償物業進行考察並根據有關人員對當地市場的了解總結賣點，最終制定詳盡的銷售策略及銷售計劃。收購事項完成後，本集團將制定可行有效的銷售策略及銷售計劃，利用現有房地產經紀中介業務部門的團隊及銷售渠道開展清償物業銷售工作並獲取現金收入。本公司自於聯交所上市以來，一直提供銷售協助及物業代理。於最後實際可行日期，本集團的銷售團隊包括全國逾80名僱員，全方位覆蓋營銷、代理及銷售。一半僱員擁有逾5年的物業代理經驗。本公司通過其現有的房地產中介服務業務部門以及藉助其銷售團隊，在停車位及物業方面取得良好的銷售記錄。清償物業包括大量停車位。鑒於本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。由於本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。鑒於流動性及適銷性，儘管近期物業市場不景氣，但必須注意80%的清償物業位於中國三

董事會函件

大經濟區：環渤海、珠三角及長三角，物業升值前景較好，入住率高。這些位於中國東部沿海的區域，人口不斷流入，對推動中國經濟增長及復甦至關重要。根據「十四五」規劃，中國政府將把京津冀、長三角及粵港澳大灣區的城際鐵路及市郊鐵路列為重點項目。該基礎設施開發將推動這三個地區的建設及城市化進程，從而可能使該等地區吸納更多的居民及企業。考慮到上述因素，銷售清償物業的預期時間表如下：

截至12月31日止年度	價值變現 (人民幣百萬元)
2024年	130
2025年	120
2026年	110
2027年	100
2028年	100

截至債務抵償框架協議日期，有關應收榮盛發展集團餘下未付應收款項為人民幣695,662,350元，本公司一直與榮盛發展積極溝通及保持建設性對話。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，榮盛發展集團一直發掘不同的渠道以獲取融資，並與顧問合作以探討整體的緩解流動資金壓力解決方案。董事會知悉，中國政府持續發出支持物業開發商的信號並全面實施寬鬆政策，因城施策以支持剛性和改善性住房需求。由於逐步實施「穩支柱」、「促需求」及「防風險」的各種措施，預計中國房地產市場將逐步穩定，榮盛發展集團將逐步恢復流動資金，並將能夠償還各批次的未付款項。本公司的業務部門將與榮盛發展集團持續跟進未付款項還款情況，而本公司財務部門將每週檢查未付款項催收情況。

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，本公司將遵守上市規則的相關規定。

訂立債務抵償框架協議將可讓本公司收回部分應收款項，且清償物業已由獨立估值師估值，估值金額為人民幣576,209,727.00元，高於債務抵償框架協議項下的債務清償金額人民幣567,857,855.55元。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。由於榮盛發展為中國物業開發商及物業為其主要資產，故利用清償物業透過後續變現清償物業結算未付應收款項，將不僅增加本集團現金流，而且完善本集團的經營歷史，避免對長期未付應收款項作出進一步減值。因此，董事會認為，訂立債務抵償框架協議符合本公司及股東的整體利益。

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。

經考慮(i)清償物業所處的中國經濟區人口眾多，且人口持續流入；(ii)中國政府逐步落實「穩支柱」、「促需求」、「防風險」等各項措施，並持續提供政策支持；(iii)清償物業所屬的56個項目目前全部由本集團管理，因此本集團有足夠的資源出售清償物業；及(iv)本集團銷售團隊的經驗及能力後，獨立董事委員會認為清償物業可逐步售出並產生現金所得款項。

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物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

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14.67(6)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於債務抵償框架協議項下擬收購清償物業涉及一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%，但均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，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，故須遵守上市規則第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）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，概無董事於債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准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

召開臨時股東大會之通告載於本通函第210及211頁，當中載有將於臨時股東大會上提呈之決議案。亦隨函附奉供臨時股東大會使用之代表委任表格。

於最後實際可行日期，榮盛發展持有235,527,000股股份（相當於本公司已發行股本的約62.64%），須於臨時股東大會上就有關債務抵償框架協議及其項下分別擬進行交易的決議案放棄投票。除上述情況外，概無其他股東於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，並須在臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

如閣下有意委任受委代表出席臨時股東大會，務必根據代表委任表格印列的指示填妥並盡快交回代表委任表格，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表決結果。

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2024年1月26日（星期五）至2024年1月31日（星期三）（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2024年1月25日（星期四）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。

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)債務抵償框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理；及(ii)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

2024年1月12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：

**主要及關連交易
債務抵償框架協議**

茲提述 貴公司向股東刊發日期為2024年1月12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，負責審議債務抵償框架協議，並就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)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)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。因此我們建議，獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關批准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

2024年1月12日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就債務抵償框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



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：

主要及關連交易 債務抵償框架協議

緒言

茲提述吾等就債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2024年1月12日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函之一部分。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。

茲提述招股章程，內容有關（其中包括）物業管理服務總協議及總小型工程及相關諮詢服務協議，據此， 貴集團同意向榮盛發展集團提供相關物業管理服務或小型工程及相關諮詢服務。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已到期且截至債務抵償框架協議日期仍未清償的有關服務的應收款項合共為人民幣1,263,520,206.00元，其中，人民幣632,250,693元於2021年12月31日到期應付，而人民幣631,269,513元於2022年12月31日到期應付。

誠如董事會函件所載，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，據此， 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567,857,855.55元，將按等額基準抵銷應收款項。

上市規則涵義

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14.67(6)(b)條，清償物業並非附有可識別收入來源的創收資產。

由於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25%，但均低於100%，故收購事項構成 貴公司的主要交易，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）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，概無董事於債務抵償框架協議中擁有重大利益，亦無董事已就批准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，以供獨立股東考慮並酌情批准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上就相關決議案放棄投票。除上述情況外，概無其他股東於債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益而須於臨時股東大會上就有關決議案放棄投票。

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，以就債務抵償框架協議及其項下擬進行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，吾等因提供其他服務（將影響吾等獨立性）並無獲 貴公司委聘。除就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)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)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。

吾等的意見基準

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） 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）； 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中期報告**」）；債務抵償框架協議、有關清償物業的估值報告（披露於通函附錄三）（「**估值報告**」）、 貴公司日期為2023年11月16日的公告（「**該公告**」）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。

獨立財務顧問函件

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. 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物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

下文載列 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日及2023年6月30日止六個月的收入明細及其他財務資料（分別摘錄自2022年年報及2023年中期報告）：

表1：貴集團財務業績概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(經審計)	(經審計)
業務線收入				
— 物業管理服務	621,779	620,628	1,281,876	1,126,759
— 非業主增值服務	83,903	322,105	388,902	1,077,504

獨立財務顧問函件

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(經審計)	(經審計)
— 社區增值服務	175,756	151,069	240,416	359,223
總收入	881,439	1,093,802	1,911,194	2,563,486
毛利	210,569	329,303	620,580	871,012
期／年內淨利潤	97,350	183,224	236,212	397,550

根據2022年年報，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得收入約人民幣1,911.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣2,563.5百萬元減少約人民幣652.3百萬元或25.4%。收入減少主要是由於非業主增值服務及社區增值服務的收入減少。來自非業主增值服務的收入大幅下降約63.9%，自截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,077.5百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的約人民幣388.9百萬元。大幅下降主要由於2022年房地產開發商的施工面積及竣工面積急劇減少，導致非業主增值服務業務中的物業工程服務大幅下降約72.1%。此外，社區增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣359.2百萬元減少約33.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣240.4百萬元，主要是由於受COVID-19疫情影響，線下便利店、生活館及汽車美容等新零售業務、新社區服務業務等實體消費大幅降低。

由於整體收入減少，貴集團毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣871.0百萬元減少約28.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣620.6百萬元。貴集團毛利率由截至2021年12月31日止年度的約34.0%略微下降至截至2022年12月31日止年度的約32.5%，主要由於(i)物業行業不景氣，物業管理服務毛利率同比縮減3.1%；及(ii)於2022年社區增值服務毛利率較2021年同比下降近4.7%。

獨立財務顧問函件

受房地產行業整體下行趨勢及COVID-19疫情影響，貴公司本着謹慎性原則對票據、賬款及其他應收款的壞賬計提比例進行評估，並於2022年計提減值撥備約人民幣141.3百萬元，於2021年維持相對穩定在人民幣142.1百萬元。

因此，貴集團本年度淨利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣397.6百萬元減少約人民幣161.3百萬元或40.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣236.2百萬元。

同時，根據2023年中期報告，截至2023年6月30日止六個月，貴集團收入約為人民幣881.4百萬元，較2022年同期的約人民幣1,093.8百萬元減少約人民幣212.4百萬元或19.4%。收入減少主要是由於截至2023年6月30日止六個月的非業主增值服務收入減少約人民幣238.2百萬元或74.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣83.9百萬元。減少主要由於2023年房地產開發商的整體竣備建築面積及施工建築面積大幅下降，導致對物業工程服務、案場服務及其他服務的需求大幅減少。因此，貴集團的毛利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣329.3百萬元下降約36.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣210.6百萬元。因此，貴集團期內的淨利潤由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣183.2百萬元減少約人民幣85.9百萬元或46.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣97.4百萬元。

同時，貴集團於2022年12月31日及2023年6月30日的綜合資產負債(摘錄自2023年中期報告)概述如下：

表2：貴集團財務狀況概要

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
資產總計		
－ 非流動資產	307,662	294,050
－ 流動資產	3,765,387	3,659,538
	4,073,049	3,953,588
負債合計		
－ 非流動負債	9,446	9,819
－ 流動負債	1,883,610	1,873,089
	1,893,056	1,882,908
流動資產淨值	1,881,776	1,786,449
資產淨值	2,179,993	2,070,680

誠如2023年中期報告所披露，貴集團於2023年6月30日的資產總計約為人民幣4,073.0百萬元，較2022年12月31日的約人民幣3,953.6百萬元增加約3.0%。貴集團於2023年6月30日的非流動資產約人民幣307.7百萬元主要包括：(i)長期股權投資約人民幣105.7百萬元；(ii)遞延稅項資產約人民幣88.0百萬元；(iii)投資物業約人民幣61.2百萬元；及(iv)固定資產約人民幣20.9百萬元。此外，於2023年6月30日，貴集團的流動資產約人民幣3,765.4百萬元主要包括(i)貿易及其他應收款項(包括貿易應收款項、應收票據、融資租賃應收款項、其他應收款項及向供應商支付之預付款項)約人民幣2,906.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣2,732.4百萬元增加約人民幣183.4百萬元或6.7%；及(ii)貨幣資金約人民幣767.7百萬元，較2022年12月31日減少約9.6%。儘管產生信用損失減值約人民幣33.4百萬元，以及2023年上半年銷售額下降，貿易及其他應收款項增加主要歸因於若干債務人的付款習慣，彼等通常於下半年結清欠款，從而導致該期間應收賬款增加。

另一方面，於2022年12月31日及2023年6月30日，貴集團負債合計維持相對穩定，分別為約人民幣1,882.9百萬元及人民幣1,893.1百萬元。於2023年6月30日，貴集團的非流動負債約為人民幣9.4百萬元，包括(i)租賃負債約人民幣7.0百萬元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣2.4百萬元。貴集團於2023年6月30日的流動負債約人民幣1,883.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項(包括貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付利息)約人民幣1,380.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,518.7百萬元減少約9.1%；及(ii)合同負債約人民幣454.6百萬元。

綜上所述，貴集團於2023年6月30日的流動資產淨值為人民幣1,881.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣1,786.4百萬元增加約5.3%。資產淨值(即股東應佔權益)由2022年12月31日的約人民幣2,070.7百萬元增加約人民幣109.3百萬元或5.3%至2023年6月30日的約人民幣2,180.0百萬元。流動資產淨值及資產淨值的同時增加表明貴公司的財務狀況有所改善。

1.2. 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)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的10,870個停車位；及(ii)位於中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區的322項住宅、寫字樓及商舖（總建築面積約為26,341.01平方米）。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。由於榮盛發展的主要業務是物業開發及銷售，其主要目標是出售所有物業，而非將其作為投資物業持有以獲得日後的資本升值或租金收入，因此，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2023年10月31日，清償物業的賬面值約為人民幣918,158,224.89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)56項物業項目目前均由 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)清償物業位於中國環渤海地區、中西部地區、珠江三角洲及長江三角洲，該等地區擁有龐大人口且人口持續流入；及(iii)該56項物業項目交通便利，在當地享有良好聲譽，因此入住率相對較高。

2. 中國物業及車位市場概覽

物業市場

中國的經濟增長、城市化及生活水準提高一直為房地產市場需求不斷增長的主要推動力。中國的房地產行業依賴中國的整體經濟增長，包括中國居民購買力提升以及由此產生的住宅物業需求。

自2023年初以來，全球經濟復甦乏力，而通脹水平居高不下。主要經濟體緊縮貨幣政策的連鎖反應凸顯。在此背景下，中國經濟復甦持續面臨壓力。作為中國經濟支柱產業的房地產業在第二季度明顯降溫，市場調整壓力持續增加，成為拖累經濟增長的重要因素。

於2023年上半年，中國政府堅持「防範風險、因城施策」的原則，已出台的政策多與現有制度的優化調整有關。政策力度僅限於「支持但不膨脹」市場。在住房銷售出現初步回升之後，由於住房貸款需求持續疲軟及房價下跌，房地產市場的整體表現有所回落。

然而，於2023年7月24日，中共中央政治局召開會議，標誌著關鍵性的轉變。會議認識到中國房地產市場供需動態的變化，強調有必要緊急調整及完善房地產政策。建議採取因城施策、綜合施策的方針，以滿足居民基本住房需求的同時，兼顧居民改善居住條件的願望，從而促進房地產市場平穩健康發展。隨後，圍繞強化需求側購房政策、幫助房地產開發企業融資、加大保障性住房建設力度及推進城中村改造等方面部署了一系列政策措施。其中包括：(i)對首次購房者實行「認房不認貸」政策；(ii)下調首套房及二套房首付比例下限分別至為20%及30%；及(iii)降低現有首次房貸利率。此等政策措施加上城中村改造的預期加速，預計將促進房地產市場逐步穩定及復甦。

此外，於2023年11月，中國政府正在落實一份有資格獲得一系列融資選項的開發商名單。此舉為穩定房地產行業的最新舉措，旨在引導金融機構透過銀行貸款、債務、股權融資等方式釐定行業支持分配。中國政府採取的此項措施很可能會對整個行業產生廣泛的積極影響及增強市場信心。

由於清償物業貫穿中國環渤海、中西部、珠三角、長三角地區，因此，吾等通過獲取及審查與近年來若干經濟指標相關的最新可得市場數據，重點分析中國更廣泛的房地產市場概況，如下所示：

	2020年	2021年	2022年
人口(百萬)	1,412.1	1,412.6	1,411.8
城鎮化率(%)	63.9	64.7	65.2
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	43,834	47,412	49,283
住宅物業投資(人民幣十億元)	15,456.7	16,273.0	11,674.7
已售商品住宅物業建築面積 (「建築面積」)(百萬平方米)	1,548.8	1,565.3	1,146.3
商品物業投資(人民幣十億元)	504.7	470.1	452.8
已售商品物業建築面積(百萬平方米)	33.3	33.8	32.6

資料來源：國家統計局

誠如上表所示，雖然近三年人口略有減少，但城鎮居民人均可支配收入持續增長，由2020年的人民幣43,834元增加至2021年的人民幣47,412元，並進一步增加至2022年的人民幣49,283元，複合年增長率約為6.0%。人均可支配收入乃衡量購買力的重要指標之一，其增長反映出居民購買力增強。同時，中國的城鎮化率穩定上升，由2020年的63.9%增至2021年的64.7%，並進一步增至2022年的65.2%。城鎮化率的不斷提高意味人口由農村地區向城市地區的穩定轉移，這通常會導致對城市地區住宅及商業物業的需求增加。吾等亦注意到，由於受COVID-19疫情及上文所討論的經濟狀況的影響，中國房地產市場正出現放緩跡象，住宅及商業領域均受到影響（近年來投資金額及已售建築面積可反映出）。

總之，中國房地產業雖然目前正在放緩，但已顯示出潛在的復甦跡象。這得益於多個因素的綜合作用：(i)政府利好政策刺激住房需求，並支持房地產市場穩定增長；(ii)由於第三季度經濟增長超出預期，以及近期發佈的政策公告，國際貨幣基金組織(IMF)預測2023年國內生產總值增長率將增至5.4%，表明經濟前景更佳；及(iii)人均可支配收入增加令購買力增強及城鎮化率提高。在此等因素的影響下，受益於持續經濟恢復及扶持政策措施，該行業似乎有可能復甦，因此吾等對其前景保持審慎的樂觀態度。

車位市場

	2020年	2021年	2022年
私家車數量(百萬輛)	242.9	261.5	277.9
全國新獲駕照司機人數(百萬人)	22.3	27.5	29.2

資料來源：中華人民共和國國家統計局及公安部交通管理局

關於車位的歷史趨勢，誠如上表所示，吾等注意到私家車數量在2020年至2022年期間呈上升趨勢，複合年增長率約為6.8%。同時，中國新獲駕照司機人數由2020年的22.3百萬人增加至29.2百萬人，複合年增長率約為13.7%。此外，根據高德地圖與清華大學交通研究所於2021年聯合開展的一項研究，中國車位短缺，車位需求缺口達80百萬¹。

¹ 請參閱高德地圖與清華大學交通研究所合作研究的文章：<http://finance.people.com.cn/n1/2022/0107/c1004-32326295.html>

鑒於預期的經濟復甦、持續城市化及上述人均可支配收入的增加，預計私家車及新獲駕照司機數量只會進一步增加。因此，對停車位的需求可能相應增加。

3. 訂立債務抵償框架協議的理由及裨益

如董事會函件所述，自2000年以來，貴集團已向榮盛發展集團提供包括物業管理服務以及小型工程諮詢服務在內的一系列服務。與許多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資金緊縮的影響，導致結算應收款項延遲。為緩解榮盛發展集團面臨的流動資金問題所帶來的風險，貴集團自今年年初起已減少其向榮盛發展集團提供的服務。然而，由於受到不能預期的房地產市場低迷以及信貸及流動資金緊縮的影響，貴集團無法收回於2022年12月31日存在的歷史應收款項（其中部分已於貴公司截至2022年12月31日止年度的財務報表中計提減值撥備）。誠如2022年年報所披露，貴公司已以審慎方式評估壞賬撥備率，並於截至2022年12月31日止年度作出減值撥備約人民幣208.8百萬元。

據董事經作出一切合理查詢後所知，由於中國房地產市場不景氣並根據相關政府政策，榮盛發展的大多數現金受中國相關政府部門監管。誠如中國法律顧問所告知，根據中國政府「確保交付住宅項目及維護社會穩定性」的主要政策，榮盛發展的現金（受中國相關政府部門監管）將優先考慮支付預售住宅項目的建設費用及工人的薪金，未經中國相關政府部門的事先同意，不得用於償還未付應收款項。貴公司在相關款項到期後正在採取積極措施催收未付應收款項，包括但不限於(i)多次發出催繳函，督促還款；(ii)安排現場催收人員前往榮盛發展集團違約成員公司辦事處，催收款項；(iii)要求榮盛發展集團相關違約成員公司徵得中國相關政府部門的同意，以現金結清相關逾期應收款項；及(iv)對榮盛發展集團相關違約成員公司提起訴訟或向法院申請凍結該成員公司的物業。儘管已採取上述措施，貴集團因以下原因仍未能夠收回所有應收榮盛發展集團的未付款項：(i)在大多數案件中，未經中國相關政府部門的事先同意，實際上榮盛發展集團違約成員公司不可能以現金結清結欠貴公司的未付應收款項。事實上，榮盛發展集團相關違約成員公司已徵得該同意，但鑒於現行市況，無法獲得中國相關政府部門的任何同意；及(ii)就訴訟而言，貴公司對榮盛發展集團不同違約成員公司提起數百宗訴訟不切實際，因為其案件受理一般將需要一年以上的時間且採取

這一方案亦耗資巨大。即使作出的判決有利於 貴公司，榮盛發展集團該等違約成員公司可強制處理的主要資產仍為物業，並在某種情況下，考慮到同時起訴該違約成員公司的若干其他債權人，該違約成員公司可能留下可強制處理的物業不多。經過不懈努力， 貴集團最終與榮盛發展集團達成協定，以就相關債務抵銷及清償安排訂立債務抵償框架協議。

吾等了解到，債務抵償框架協議項下擬進行的物業轉讓將使 貴集團能夠立即收回部分應收款項，由於榮盛發展出現現金流問題，該等應收款項可能無法在可預見期間內清償，此受到房地產市場低迷及信貸緊縮的影響。根據榮盛發展截至2023年6月30日止六個月的最新中期報告，榮盛發展財務狀況惡化，營運現金流淨額由正人民幣40億元大幅下降至負人民幣484百萬元，直接影響榮盛發展集團以現金償還債務的能力。因此，在當前情況下，將清償物業轉讓予 貴集團為最佳可行的解決方案之一。

完成債務抵償框架協議後， 貴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。 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。就 貴集團在管物業之業主、租戶而言， 貴集團可以利用自身的信息優勢、服務優勢及技術優勢，優先並有效觸達客戶，較其他第三方而言，以更加有效促進向在管物業的業主、租戶銷售車位、住宅、寫字樓及商舖。於公開市場第三方買家而言， 貴集團擬通過現有房地產經紀中介業務部門銷售車位及住宅、寫字樓及商舖物業，利用 貴集團的銷售團隊不斷拓展客戶，促進清償物業銷售。收購事項完成後， 貴集團將制定可行有效的銷售策略及銷售計劃，利用現有房地產經紀中介業務部門的團隊及銷售渠道開展清償物業銷售工作並獲取現金收入。

根據董事會函件以及吾等與 貴公司的討論，吾等了解到，由於各種因素，包括在中國車位與汽車比例相對較低的情況下汽車保有量的增加、中國各地方政府逐步放寬對房地產市場銷售及貸款的限制、住房改善及購房需求的增長以及消費支出和可支配收入水平的提高， 貴集團預計出售清償物業的條件有利。根據吾等之前對房地產及車位市場概況的討論，吾等與董事達成一致意見，認為房地產及車位市場的前景整體樂觀。

如上文所述，貴集團為一家綜合性物業管理服務供應商，其戰略服務網絡遍佈全國。其透過三個業務線提供多元化服務，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。收購事項將為貴集團帶來協同效益，使其能夠抓住房地產及停車位市場的增長機遇，這符合貴集團繼續提供及發展多元化和差異化增值服務的業務戰略。

根據吾等與貴公司的討論，貴公司自於聯交所上市以來，一直提供銷售協助及物業代理。於最後實際可行日期，貴集團的銷售團隊包括全國逾80名僱員，全方位覆蓋營銷、代理及銷售。一半僱員擁有逾5年的物業代理經驗。貴公司通過其現有的房地產中介服務業務部門以及藉助其銷售團隊，在停車位及物業方面取得良好的銷售記錄。由於清償物業包括大量停車位，鑒於貴集團與業主經常聯繫，相信其對業主實際需求有更深入的了解，並可充分利用物業「一站式」服務及精準營銷策略的優勢。相比之下，榮盛發展集團作為一家主要專注於綜合項目佈局及資金周轉率的物業開發商，將僅在有關項目開盤及預售階段對項目整體開展宣傳及營銷活動，惟通常缺乏針對每個單元或車位的專門銷售團隊，車位銷售速率往往較低。由於榮盛發展的營銷策略側重於住宅物業，有關住宅物業在項目開盤及預售階段具有較高利潤率，清償物業的若干車位早在十多年前竣工，但榮盛發展集團至今尚未賣完。由於項目入住率上升及當地居民私家車普及，預計車位需求大幅增長。由於貴集團擁有一支專業及具經驗的銷售團隊，其對藉此方法加速銷售及為業主增強整體價值定位充滿信心。

考慮到流動性及適銷性，儘管近期房地產市場不景氣，但應當指出，80%的清償物業位於中國三大經濟區：環渤海地區、珠江三角洲及長江三角洲，物業升值前景較好，入住率高。該等位於中國東部沿海的區域對帶動國家經濟增長及復甦而言至關重要。根據「十四五計劃」，中國政府旨在將京津冀、長江三角洲及粵港澳大灣區的城際鐵路及市域(郊)鐵路列為重點項目。該基礎設施發展將推動這三個區域的建設和城市化進程，從而可能使該等地區吸納更多的居民和企業。

倘貴集團無法立即出售清償物業，貴集團將保留該等物業以供日後的潛在出售。該策略不僅具有靈活性，而且在預期的有利市場條件下亦提供資本增值的機會。通過不斷評估市場並相應調整銷售策略，貴集團旨在確保轉售時機與市場趨勢保持一致。

考慮到與榮盛發展訂立債務抵償框架協議將(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)讓 貴集團能夠以遠低於榮盛發展集團所引致總開發成本的當前市價收購清償物業，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)上文所述中國房地產及停車位市場前景在有利的政府政策支持下普遍樂觀；(c)上市發行人接受或使用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(如下文「有關市場先例的評估」一節所討論)，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團的日常及一般業務中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 債務抵償框架協議的主要條款

以下概述債務抵償框架協議的主要條款：

日期： 2023年11月16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位於中國的(i)總計10,870個停車位，其中河北省5,940個，安徽省2,646個，廣東省101個，湖南省815個，江蘇省98個，內蒙古611個，山東省268個，陝西省147個，四川省182個，天津市44個及重慶市18個；及(ii)總計332套住宅、寫字樓及商舖(總建築面積約26,341.01平方米)，包括河北省46套、廣東省171套、河南省43套、湖北省9套、江蘇省2套、遼寧省12套、內蒙古21套、山東省22套、四川省1套及雲南省5套。

根據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停車位而言) 轉讓使用權，包括佔用、使用、自停車位獲得收益及處置停車位的權利；或(ii) (就目標住宅、寫字樓及商舖而言) 直接轉讓物業所有權。

於中國，停車位交易可通過轉讓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 貴集團進行有關目標停車位的產權轉讓。

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應收款項。

4.1. 代價、代價的釐定基準及付款條款

根據債務抵償框架協議，收購清償物業的總代價將為人民幣567,857,855.55元。根據債務抵償框架協議， 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應收款項，因此， 貴集團將不會向榮盛發展另行支付現金。

收購事項的代價由 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2023年10月31日的估值，總金額為人民幣576,209,727.00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)董事會函件內「訂立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

抵銷應收款項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。

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， 貴公司將有權酌情要求以榮盛發展集團擁有的同等價值的物業替代（「替代物業」）或拒絕抵銷同等債務。替代物業將根據以下標準選擇：(i)經獨立合資格估值師估值，替代物業的價值等同於或高於清

償物業的價值；(ii)替代物業與清償物業位於同一項目中或毗鄰清償物業；及(iii)替代物業的所有權或使用權無任何產權負擔。貴公司在決定接受替代物業時，將遵守上市規則第14章及第14A章的相關規定(視適用情況而定)。

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清償應收款項，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，以促進及加快清償應收款項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)進行資產結算或於2023年5月1日至公告日期期間(約六個月)類似性質的交易的相關公告進行獨立調查。吾等按盡力基準，並就吾等所知，吾等已識別11項符合上述標準的交易(「市場先例」)。吾等認為市場先例就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，原因為(i)其性質相似，涉及使用非現金資產清償債務／應付款項；及(ii)其提供多項關連及非關連交易，從而確保全面了解目前的市場慣例。吾等亦認為六個月的審閱期屬公平合理，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
2023年 10月20日	雅生活智慧城市服 務股份有限公司 (3319)	5,452.8	是	與關連方訂立持續關連交 易，以資產轉讓作為現金 以外的替代付款方式
2023年 10月16日	世紀娛樂國際控股 有限公司(959)	29.0	是	透過發行可換股債券清償32 百萬港元債務

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 日期的市值 (百萬港元)	關連交易 (是／否)	交易／資產結算簡述
2023年 9月7日	大森控股集團有限 公司(1580)	104.9	是	根據特別授權就公司所欠債權人的約20.0百萬港元向債權人發行股份
2023年 8月28日	奧園健康生活集團 有限公司(3662)	515.6	是	修訂持續關連交易協議項下有關服務費結算的付款條款，納入資產轉讓作為現金以外的替代付款方式
2023年 8月18日	嘉興市燃氣集團股 份有限公司(9908)	302.8	是	透過向債務人收購目標公司10%股權清償所欠公司債務約人民幣32.7百萬元
2023年 8月11日	金科智慧服務集團 股份有限公司 (9666)	6,970.3	是	透過轉讓中國的若干物業結清應付公司服務費約人民幣20.4百萬元
2023年 7月25日	德信中国控股有限 公司(2019)	1,128.3	否	透過向債務人收購兩間目標公司清償所欠公司債務約人民幣199.8百萬元

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 日期的市值 (百萬港元)	關連交易 (是／否)	交易／資產結算簡述
2023年 7月21日	遠洋服務控股有限 公司(6677)	1,764.2	是	透過向債務人收購若干物業 清償應收款項約626.4百萬 港元
2023年 6月30日	雅生活智慧城市服 務股份有限公司 (3319)	7,156.8	是	透過向債務人收購若干物業 清償根據持續關連交易應 付公司及其附屬公司的服 務費約282.3百萬港元
2023年 6月28日	德信中国控股有限 公司(2019)	1,187.7	否	透過向債權人出售目標公司 清償公司所欠債務約人民 幣207.5百萬元
2023年 5月9日	超人智能控股有限 公司(8176)	133.6	否	根據一般授權就公司所欠債 權人的約23.3百萬港元向 債權人發行股份

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債務抵償框架協議的基礎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. 對債務抵償框架協議主要條款的評估

6.1. 代價及付款條款

誠如董事會函件所述及吾等與 貴集團管理層的討論，收購事項的代價由 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2023年10月31日的估值，總金額為人民幣576,209,727.00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。根據北京百匯方興資產評估有限公司(「獨立估值師」)編製的估值報告，於2023年10月31日(「估值日期」)，清償物業(包括(i)中國的10,870個停車位；及(ii)中國的332個住宅、寫字樓及商舖(總建築面積約26,341.01平方米)的總估值市值為人民幣576,209,727.00元。

於評估收購事項代價的公平性及合理性時，吾等主要參考作為收購事項代價主要依據的清償物業的評估價值。吾等已根據上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的要求開展工作，其中包括：(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 貴集團及債務抵償框架協議其他訂約方目前及過往的關係；(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，估值報告的聯署人路楊先生為中國註冊估值師，在中國物業資產估值方面累積逾20年經驗。同時，據吾等所知，估值報告的另一名聯署人馮彥朋先生亦為中國註冊估值師，在中國物業資產估值方面擁有逾10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，吾等已向中國法律顧問查詢，而中國法律顧問亦確認其獨立於 貴集團、榮盛發展集團及彼等各自的聯繫人。

據中國法律顧問告知，(i)榮盛發展集團合法擁有清償物業，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不符合單獨房地產產權認證的標準，但該等些車位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2023年10月31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。這種方法特別適合分層產權物業單位及車位，因為市場上有足夠的可比交易為估值提供可靠依據。獨立估值師認為，其他估值方法，即收入法和成本法，並不適用。收入法不適用的原因是，截至估值日期，清償物業處於空置狀態，因此無法對未來的租金收入做出假設，原因是同區域內租賃案例相對較少。成本法亦被認為不合適，因為其通常用於市場可資比較對象不足，無法採用其他方法的情況。在本案例中，市場可資比較對象充沛，因此市場法更適合用於清償物業的估值。

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2023年10月31日在中國的總市值約為人民幣576,209,727.00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，獨立估價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），對可資比較物業的住宅、寫字樓及商舖以及停車位作出調整。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-6%至+9%；(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-4%至+4%；及(iii)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-2%至+4%。吾等發現上述調整符合市場慣例，因此，吾等認為該等調整在得出清償物業的估值時屬合理。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，獨立估值師已使用與各清償物業相對應的可資比較物業的平均經調整單價，然後乘以各物業單位各自的總建築面積或各自的停車位數量。全部清償物業市場單價(扣除增值稅)範圍如下：

- 停車位：各車位價值介乎人民幣18,600元至人民幣97,900元；
- 商業物業：根據建築面積，單價介乎每平方米人民幣9,200元至人民幣14,800元；及
- 住宅物業：單價按建築面積設定為每平方米人民幣4,300元至人民幣18,700元。

如估值報告所載，於2023年10月31日，清償物業的評估價值約為人民幣576,209,727.00元，與收購事項的代價(即人民幣567,857,855.55元)相若。吾等從與貴集團的討論中了解到，收購事項的代價與清償物業評估價值之間約1.45%的折讓為貴集團提供足夠的利潤率以彌補其就變現清償物業的銷售及行政成本，這有助於化解貴集團的應收款項風險，並符合貴公司及其股東的利益。

作為吾等獨立工作的一部分，吾等進行了桌面搜索，以確定中國清償物業樣本的可比性，作為參考。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)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。

地區	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)
環渤海	位於河北省廊坊市的 停車位	停車位	60,200	3	60,000至 69,000

獨立財務顧問函件

地區	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)
	位於山東省臨沂市的 停車位	停車位	49,000	3	80,000至 90,000
中西部地區	位於湖南省長沙市的 停車位	停車位	48,000	3	65,000至 88,000
珠江三角洲	位於廣東省陽江市的住宅	住宅	4,700	3	4,900至 5,500
長江三角洲	位於江蘇省徐州市的 停車位	停車位	36,000	3	75,000至 80,000

我們的分析表明，所觀察到的停車位及物業單位的交易價格（未進行調整）與獨立估價師的可資比較物業所確定的範圍一致或超出該範圍。考慮到當前物業市場的情緒，較低的經調整單價所反映的保守性質表明這是一種審慎的估值方法。值得注意的是，這種保守估值為 貴集團帶來了有利的前景。由於市場價格高於評估價值，這表明清償物業有可能以高於其當前評估價值的價格出售，從而為 貴集團提供產生額外收入的機會。

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。

6.2. 債務抵償框架協議之其他主要條款

吾等亦已審閱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，結果表示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。此期限亦符合吾等所審閱的部分市場先例。

此外，吾等注意到債務抵償框架協議允許 貴公司酌情要求榮盛發展集團擁有等值的替代物業，或在任何清償物業發生不利變化時拒絕抵償同等債務。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，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)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567,857,855.55元與清償物業評估價值人民幣576,209,727.00元相若並折讓約1.4%；(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)收購代價將不會導致任何現金流出，並將與應收款項按等額基準抵銷，吾等認為債務抵償框架協議的主要條款及其項下擬進行的交易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，故 貴集團的存貨將增加約人民幣567.85百萬元。有關存貨金額根據清償物業的收購事項成本即約人民幣567.85百萬元確認。同時，由於 貴集團就收購事項應付的代價將與應收款項按等額基準抵銷， 貴集團的應收賬款將減少約人民幣567.85百萬元。因此，收購事項不會導致 貴公司總資產及淨資產發生任何重大變動。

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。

推薦建議

經考慮上文所提及的主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立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，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

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

2024年1月12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2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日、2021年12月31日及2020年12月31日止各財政年度的財務資料已於本公司以下報告中披露，有關報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)刊發。有關財務資料的快速鏈接如下：

- 本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(第39頁至第208頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092800812_c.pdf)
- 本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第75頁至第247頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801687_c.pdf)
- 本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第68頁至第223頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0715/2022071501171_c.pdf)
- 本公司截至2020年12月31日止年度的年報(第65頁至第148頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042900654_c.pdf)

2. 債務聲明

於2024年1月8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。本公司已取得第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2022年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無發生重大不利變動。

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供應商。隨着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，持續發展本集團的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務三大核心業務線，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，本集團將繼續秉承(i)以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，升級物業服務品牌，持續通過優質的服務提升業主的信任度以及口碑傳播，以此獲得更鞏固的市場地位；(ii)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張、從事環衛、醫美及旅游住宿方面的戰略投資。本集團會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；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富社區增值服務品類，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，逐步開展社區健康產業，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；(iv)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控力及企業抗風險能力；及(v)培養引進專業人才，調優人才結構，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

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。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：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中所持股份		佔本公司總
			股份數目 ⁽¹⁾	百分比 ⁽¹⁾	股本的百分比 ⁽¹⁾
肖天馳先生	配偶權益 ⁽²⁾	內資股	22,740,000 (L)	8.06%	6.05%
劉紅霞女士	受控法團權益 ⁽³⁾	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，本公司擁有376,000,000股已發行股份，包括94,000,000股H股和282,000,000股內資股。

(2) 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。

- (3) 劉紅霞女士為香港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	持股百分比	
			股份數目 ⁽¹⁾	(概約)
耿建富先生	榮盛房地產發展	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及第3分部之規定須予披露的權益的公司董事或僱員：

董事或監事姓名	公司名稱	職稱
耿建富先生	榮盛控股	監事
	榮盛房地產發展	聯席總裁
景中華先生	榮盛房地產發展	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。

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) 本公司於中國的註冊辦事處位於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肖天馳先生及刁少龍先生。刁少龍先生為香港公司治理公會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
北京百匯方興資產評估有限公司	獨立專業估值師

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，同意按照本通函中所載格式及內容載入其函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及(iii)概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 展示文件

債務抵償框架協議、北京百匯方興資產評估有限公司估值報告及本附錄「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日內於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.roiserv.com)刊發。

以下為獨立專業估值師北京百匯方興資產評估有限公司就其對目標資產截至二零二三年十月三十一日的市值的意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。

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

敬啟者：

指示、目的及估值日期

北京百匯方興資產評估有限公司受榮萬家生活服務股份有限公司(「貴公司」)委託，對榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司(以下統稱為「榮盛發展集團」)持有的10870個停車位使用權與332套住宅、寫字樓及商舖所有權((統稱為「目標資產」)進行評估，用於榮盛發展集團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二零二三年十月三十一日(「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，我們已假設榮盛發展集團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、查封、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(i)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，難以獲取並採信；(ii)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作評估方法。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，惟須就標的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資料，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，未考慮除榮盛發展集團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18,600元至人民幣97,900元。
2. 商業物業：按建築面積計為每平方米人民幣9,200元至人民幣14,800元。
3. 住宅物業：按建築面積計為每平方米人民幣4,300元至人民幣18,700元。

本次選取交易實例時，主要包含以下標準：(i)交易對象基本狀況(區位、用途、規模、建築結構、檔次、權利性質等方面)；(ii)成交日期。上述選取標準參照《中評協[2017]38號－資產評估執業準則－不動產》、《房地產估價規範GBT50291-2015》。

大部分實例都是按如上標準選擇、若存在案例較多時，則選取標準為時間更近、區位、品質更符合項目。本次基於公開市場可查詢的案例，按照上述選取標準對交易實例進行選取，基本詳盡的反應了標的資產的可比案例，然後通過分析，選取三個與標的資產更為接近的交易實例作為評估案例。《房地產估價規範GBT50291-2015》4.2.3.1規定評估案例應從交易實例中選取且不得少於三個。本次選取案例數量符合規範要求。

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。除上述外，我們沒有依賴其他關聯人士提供的信息。

就所有物業而言，我們已接納 貴公司及榮盛發展集團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

於二零二三年十一月，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，北京百匯方興資產評估有限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。本次報告遵照了上市規則第五章的要求進行編製。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

北京百匯方興資產評估有限公司
北京市西城區廣安門外大街168號
1幢10層2-1115B

資產評估師：路楊

資產評估師：馮彥朋

二零二四年一月十二日

附註：路楊具備中國資產評估師資質，路先生有在中國區域物業類資產估值超過20年工作經驗，馮彥朋具備中國資產評估師資質，馮先生有在中國區域物業類資產估值超過10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發展集團的商舖、公寓、住宅所有權與車位使用權等資產的市值

編號	物業名稱	於二零二三年
		十月三十一日市值 (人民幣元)
1	河北省－廊坊市－格林郡府車位	3,070,200
2	河北省－廊坊市－花語馨苑車位	421,400
3	河北省－張家口市－京北冰雪花園住宅	12,476,359
4	河北省－張家口市－中瑞花園住宅、車位	8,887,422
5	河北省－廊坊市－花語城車位	99,468,820
6	河北省－廊坊市－塞納榮府車位	19,203,800
7	河北省－廊坊市－漫萍嶼車位	8,390,400
8	山東省－濱州市－墨香山南住宅	981,936
9	天津市－天津市－錦繡學府車位	4,307,600
10	湖南省－長沙市－花語城車位	4,449,640
11	湖南省－長沙市－花語馨苑車位	372,800
12	湖南省－長沙市－花語書苑車位	13,901,184
13	湖南省－益陽市－榮盛華府車位	15,180,000
14	湖南省－長沙市－岳麓峰景車位	7,511,920
15	山東省－聊城市－阿爾卡迪亞住宅	811,272
16	山東省－青島市－榮盛錦繡學府商業	2,242,739
17	山東省－青島市－榮盛錦繡外灘(品月苑)住宅、商業	11,179,049
18	山東省－青島市－榮盛錦繡外灘(觀海閣)住宅	757,703
19	山東省－濟南市－時代國際寫字樓	6,042,420
20	山東省－聊城市－錦繡觀邸商業	12,406,099

編號	物業名稱	於二零二三年
		十月三十一日市值 (人民幣元)
21	河南省－鄭州市－花語水岸商業	1,488,902
22	河南省－焦作市－雲台古鎮商業	40,998,247
23	江蘇省－南京市－保利榮盛合悅住宅	3,386,508
24	湖北省－木魚鎮－芳菲苑住宅	3,226,665
25	河北省－唐山市－荷風苑車位	3,264,000
26	河北省－唐山市－錦繡花苑車位	2,584,320
27	河北省－唐山市－錦繡天地車位	1,862,400
28	河北省－唐山市－百合苑車位	10,579,200
29	河北省－唐山市－晨龍家園車位	10,502,400
30	河北省－唐山市－洪陽家園車位	10,214,400
31	河北省－唐山市－祥雲家園車位	7,449,600
32	河北省－唐山市－幸福里車位	7,718,400
33	江蘇省－徐州市－九里峰景車位	451,200
34	江蘇省－徐州市－榮盛城車位	2,936,640
35	江蘇省－徐州市－榮盛·文承苑車位	115,920
36	江蘇省－邳州市－榮盛·文承苑車位	59,520
37	山東省－臨沂市－花語馨苑車位	4,018,000
38	山東省－臨沂市－沂河馨苑A區車位	6,762,000
39	山東省－臨沂市－沂河馨苑B區車位	2,352,000
40	內蒙古－呼和浩特市－楠湖鄰舍住宅、商業、車位	36,626,756
41	安徽省－蚌埠市－榮盛華府車位	1,065,900
42	安徽省－蚌埠市－錦繡香堤車位	6,425,320
43	安徽省－蚌埠市－西湖觀邸車位	10,834,780
44	安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭車位	26,086,500
45	廣東省－湛江市－中央廣場住宅、商業、車位	82,721,451

編號	物業名稱	於二零二三年
		十月三十一日市值 (人民幣元)
46	廣東省－陽江市－榮盛•山湖海住宅	6,725,140
47	遼寧省－瀋陽市－瀋陽榮盛城商業	7,387,180
48	遼寧省－瀋陽市－愛家酈都商業	2,740,368
49	遼寧省－瀋陽市－紫提東郡商業	5,303,943
50	遼寧省－瀋陽市－錦繡天地商業	6,438,989
51	遼寧省－瀋陽市－和悅名邸商業	3,317,762
52	雲南省－玉龍縣－百花苑住宅	4,847,653
53	四川省－成都市－榮盛時代天府住宅	3,156,560
54	四川省－什邡市－公園御府車位	5,642,000
55	陝西省－漢中市－榮盛•濱江悅府車位	14,214,900
56	重慶市－重慶市－榮盛城觀雲郡車位	641,440
	合計	<u>576,209,727</u>

估值報告

1. 河北省－廊坊市－格林郡府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的格林郡府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路以東， 解放道以南， 東安路以西， 光明東道以北 格林郡府車位	該物業為車位項目，建成時間2014年10月。 該物業位於廊坊市廣陽區。 該物業包含51個車位面積合計503.15平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地、批發零售用地於2081年8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3,070,200元 (人民幣大寫叁佰零柒萬零貳佰元)

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榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司，於2081年8月26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 廊國用2011第03867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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
格林郡府	58,560
花語馨苑	52,800
格林郡府	69,120

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	格林郡府	格林郡府	花語馨苑
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	58,560	69,120	52,800

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	58,560	69,120	52,800

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,200元/個(平均單價為60,160元/個，本次估值進行百位取整，下同)，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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：51)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—廊坊市—格林郡府車位市值為3,070,200元。市值計算=車位個數*車位平均單價*(100%+分值調整系數)，下同。

- (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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛房地產發展股份有限公司廊坊分公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利；
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

2. 河北省－廊坊市－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物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路以東， 建設路以西， 北環道以南， 新藝術大道以北 花語馨苑車位	該物業為車位項目，建成時間2015年04月。 該物業河北省廊坊市廣陽區。 該物業包含7個車位面積合計56.00平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2082年12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421,400元 (人民幣大寫肆拾貳萬壹仟肆佰元)

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廊坊開發區盛澤房地產開發有限公司，於2082年12月30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	廊國用2012第03532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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
格林郡府	58,560
花語馨苑	52,800
格林郡府	69,120

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	格林郡府	格林郡府	花語馨苑
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	58,560	69,120	52,800

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	58,560	69,120	52,800

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,200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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：7)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—廊坊市—花語馨苑車位市值為421,400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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的廊坊開發區盛澤房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利；
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

3. 河北省－張家口市－京北冰雪花園住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的京北冰雪花園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 張家口市 下花園區 秀水東街 京北冰雪花園	該物業為住宅項目，建成時間2019年12月。 該物業位於張家口市下花園區。 該物業建築面積為2,863.15平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地於2087年8月31日、2088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 12,476,359元 (人民幣大寫壹仟貳 佰肆拾柒萬陸仟叁 佰伍拾玖元)

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張家口榮峰房地產開發有限公司，冀(2017)下花園區不動產權第0000234號於2087年8月31日到期、冀(2017)下花園區不動產權第0000234號於2088年5月31日到期，均為城鎮住宅用地，詳情如下：

序號	房屋所有權證號／ 不動產權證號／預售許可證	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	(2017下)房預售證第010號	冀(2017)下花園區不動產權第0000234號
2	(2017下)房預售證第022號	冀(2017)下花園區不動產權第0000234號
3	(2018下)房預售證第005號	冀(2017)下花園區不動產權第0000234號
4	(2018下)房預售證第016號	冀(2018)下花園區不動產權第0000055號
5	(2018下)房預售證第024號	冀(2018)下花園區不動產權第0000055號
6	(2019下)房預售證第004號	冀(2018)下花園區不動產權第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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
名爵濱河花園	4,494
名爵濱河花園	5,258
碧桂園北京郡	4,786

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	名爵濱河花園	名爵濱河花園	碧桂園北京郡
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	102.36	91.3	94
交易價(元)	4,494	5,258	4,786
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)	102.50%	102.50%	102.50%
樓層(單套住宅採用)	99.00%	99.00%	99.00%
公交線路數量(條)	106.00%	106.00%	104.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
專案規模(兩種方式)	104.00%	104.00%	104.00%
裝飾裝修	104.00%	104.00%	104.00%
成新率	99.50%	99.50%	94.00%
建築面積(平方米)	97.00%	100.00%	100.00%
土地使用期限(年)	100.11%	98.35%	98.35%
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	88.96%	85.28%	94.76%
經調整單價(人民幣元／平方米)	3,998	4,484	4,535

(b) 洋房

可資比較物業(洋房)	A	B	C
位置	名爵濱河花園	名爵濱河花園	碧桂園北京郡
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	102.36	91.3	94
交易價(元)	4,494	5,258	4,786
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)	101.50%	101.50%	101.50%
公交線路數量(條)	106.00%	106.00%	104.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
項目規模(兩種方式)	104.00%	104.00%	104.00%
裝飾裝修	104.00%	104.00%	104.00%
成新率	99.50%	99.50%	94.00%
建築面積(平方米)	97.00%	100.00%	100.00%
戶型	98.00%	98.00%	98.00%
土地使用期限(年)	100.11%	98.35%	98.35%
可資比較物業(洋房)	A	B	C
總調整	90.75%	87.00%	96.67%
經調整單價(人民幣元/平方米)	4,078	4,574	4,627

註：上述可比案例A總調整系數按照如下方式計算：

調整系數=標的資產100%/可比因素1分值*標的資產100%/可比因素2分值.....

A調整系數=100%/101.5%*100%/106%*100%/100%*100%/104%*100%/104%*100%/99.5%*100%/97%*100%/98%*100%/100.11%=90.75%

其他可比案例調整因素如上。

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為4,300元/平方米，該標的洋房的平均單價為4,400元/平方米，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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

朝向參數調整因素：

類型	北、北西	西北、北東	西、東北、北南	東西、西東	東、西南	東南	南、南東、南西	南北
分值	+1%	+2%	+3%	+4%	+5%	+6%	+7%	+8%

綜上，通過計算待估案例的基準單價，並通過上述指標修正得出其餘待估住宅的單價。

註：案例分值設置為100%，

總調整系數=待估指標1/100%*待估指標2/100%*待估指標3/100%

計算結果如下表：

	案例單價	待估房產 朝向分值	待估房產 面積分值	待估房產 樓層分值	待估房產 單價
京北冰雪花園－二期-9號樓-1102	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北冰雪花園－二期-9號樓-1302	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-9號樓-803	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北冰雪花園－二期-9號樓-902	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北冰雪花園－二期-9號樓-903	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1203	4,300	98.00%	100.00%	100.00%	4,214
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1502	4,300	98.00%	100.00%	99.00%	4,172
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1603	4,300	98.00%	100.00%	99.00%	4,172
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1001	4,300	100.00%	100.00%	100.00%	4,300
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1101	4,300	100.00%	100.00%	100.00%	4,300
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1502	4,300	98.00%	100.00%	99.00%	4,172
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1601	4,300	100.00%	100.00%	99.00%	4,257
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-903	4,300	98.00%	100.00%	100.00%	4,214
京北•冰雪花園－三期-B區-A6號樓-2-302	4,400	100.00%	100.00%	100.00%	4,400
京北冰雪花園－二期-10號樓-1101	4,300	102.00%	99.00%	100.00%	4,342
京北冰雪花園－二期-10號樓-1201	4,300	102.00%	99.00%	100.00%	4,342

	案例單價	待估房產 朝向分値	待估房產 面積分値	待估房產 樓層分値	待估房產 單價
京北冰雪花園－二期-10號樓-1501	4,300	102.00%	99.00%	99.00%	4,299
京北冰雪花園－二期-10號樓-1502	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-10號樓-1602	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-10號樓-901	4,300	102.00%	99.00%	100.00%	4,342
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1501	4,300	102.00%	100.00%	99.00%	4,342
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1502	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1603	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-901	4,300	102.00%	100.00%	100.00%	4,386
京北冰雪花園－二期-3號樓-2-1603	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北冰雪花園－二期-9號樓-1002	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北冰雪花園－二期-9號樓-1003	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1102	4,300	98.00%	100.00%	100.00%	4,214
京北•冰雪花園－三期-B區-A7號樓-1-301	4,400	98.00%	100.00%	100.00%	4,312
京北冰雪花園－二期-10號樓-1503	4,300	104.00%	100.00%	99.00%	4,427
京北•冰雪花園－三期-B區-A6號樓-1-401	4,300	104.00%	100.00%	100.00%	4,472
京北冰雪花園－二期-2號樓-2-803	4,300	104.00%	100.00%	97.50%	4,360

名稱	待估房產單價	面積	估值
京北冰雪花園－二期-9號樓-1102	4,472	87.01	389,109
京北冰雪花園－二期-9號樓-1302	4,427	87.01	385,218
京北冰雪花園－二期-9號樓-803	4,472	87.01	389,109
京北冰雪花園－二期-9號樓-902	4,472	87.01	389,109
京北冰雪花園－二期-9號樓-903	4,472	87.01	389,109
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1203	4,214	85.18	358,949
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1502	4,172	85.18	355,359
京北•冰雪花園－三期-B區-A1號樓-1-1603	4,172	85.18	355,359
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1001	4,300	89.24	383,732
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1101	4,300	89.24	383,732
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1502	4,172	85.27	355,735
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1601	4,257	89.24	379,895
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-903	4,214	85.27	359,328
京北•冰雪花園－三期-B區-A6號樓-2-302	4,400	99.66	438,504
京北冰雪花園－二期-10號樓-1101	4,342	100.86	437,948
京北冰雪花園－二期-10號樓-1201	4,342	100.86	437,948
京北冰雪花園－二期-10號樓-1501	4,299	100.86	433,569
京北冰雪花園－二期-10號樓-1502	4,427	85.91	380,348
京北冰雪花園－二期-10號樓-1602	4,427	85.91	380,348
京北冰雪花園－二期-10號樓-901	4,342	100.86	437,948
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1501	4,342	87.48	379,850
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1502	4,427	84.96	376,142
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-1603	4,427	84.96	376,142
京北冰雪花園－二期-4號樓-2-901	4,386	87.48	383,687
京北冰雪花園－二期-3號樓-2-1603	4,427	84.96	376,142
京北冰雪花園－二期-9號樓-1002	4,472	87.01	389,109
京北冰雪花園－二期-9號樓-1003	4,472	87.01	389,109

名稱	待估房產單價	面積	估值
京北•冰雪花園－三期-B區-A2號樓-2-1102	4,214	85.27	359,328
京北•冰雪花園－三期-B區-A7號樓-1-301	4,312	99.46	428,872
京北冰雪花園－二期-10號樓-1503	4,427	85.80	379,861
京北•冰雪花園－三期-B區-A6號樓-1-401	4,472	99.89	446,708
京北冰雪花園－二期-2號樓-2-803	4,360	85.10	371,053

綜上得出河北省－張家口市－京北冰雪花園住宅、洋房的市值為12,476,359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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的張家口榮峰房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 李玉龍（資產評估師）擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

4. 河北省－張家口市－中瑞花園住宅、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瑞花園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 張家口市 懷來縣 東花園鎮 羊兒嶺村北 中瑞花園住宅、 車位	該物業為住宅、車位項目，建成時間2020年11月。 該物業位於張家口市懷來縣。 該物業包含3個車位，面積合計37.50平方米，住宅面積合計1,220.15平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2047年8月14日屆滿，住宅用地於2077年8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8,887,422元 (人民幣大寫捌佰捌拾捌萬柒仟肆佰貳拾貳)

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北京中瑞嘉業房地產開發有限公司，商業用地於2047年8月14日到期，住宅於2077年8月14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	(2018懷)房預售證第011號
2	(2018懷)房預售證第027號	懷國用(2017)第412號
3	(2018懷)房預售證第063號	懷國用(2017)第412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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
中瑞花園一二期10號樓A8幢住宅	7,200
八達嶺孔雀城八期住宅	7,416
永恒長城里住宅	6,348

可比項目	單位價格 (人民幣／個)
理想上城車位	57,600
鴻坤禮遇府車位	86,400
銀河灣車位	70,080

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	中瑞花園一二期10號樓A8幢2單元7層701	八達嶺孔雀城八期	永恒長城里
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	86.1	89	85.07
交易價(元)	7,200	7,416	6,348
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)	100.00%	101.00%	101.50%
樓層(單套住宅採用)	100.00%	99.00%	100.00%
交通便利度	100.00%	100.00%	98.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	94.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	96.00%	100.00%
成新率	100.00%	94.50%	97.00%
土地使用期限(年)	100.00%	101.49%	102.35%
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	100.00%	105.46%	107.73%
經調整單價(人民幣元／平方米)	7,200	7,821	6,838

(b) 車位

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	理想上城	鴻坤禮遇府	銀河灣
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	57,600	86,400	70,080
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%	103.00%	103.00%
商服繁華程度	103.00%	103.00%	103.00%
可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	94%	94%	94%
經調整單價(人民幣元/停車位)	54,294	81,440	66,057

根據上述調整，該標的住宅單價為7,300元/平方米，車位的平均單價為67,300元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其餘住宅、車位的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅、車位的價格。

住宅：

面積參數調整因素：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

車位：

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：3)	負三層(個數：0)
分值		0%	-20%
			-36%

綜上對得出河北省—張家口市—中瑞花園住宅、車位市值為8,887,422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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的北京中瑞嘉業房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍（資產評估師）擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

5. 河北省－廊坊市－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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 開發區 九幹渠東側、 鳳河南側、 畢昇路西側、 三號路北側 花語城車位	該物業為車位項目，建成時間2018年12月。 該物業位於廊坊市開發區。 該物業包含2,513個車位（包含人防車位121個），面積合計24,394.76平方米。 該物業已授權的土地使用城鎮住宅用地、其他商服用地，商業於2055年5月4日屆滿，住宅用地於2085年5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 99,468,820元 (人民幣大寫玖仟玖 佰肆拾陸萬捌仟捌 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榮盛房地產發展股份有限公司，廊開國用2015第017號、廊開國用2015第018號商業用地於2055年5月4日到期、住宅用地於2085年5月4日到期，為城鎮住宅用地、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	廊開國用2015第017號
2	廊開國用2015第018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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	57,600
格林郡府	58,560
香城鄰舍	52,800

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	格林郡府	香城鄰舍
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	57,600	58,560	52,800
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%
道路通達度	100.00%	97.00%	97.00%
可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	103.09%	100.09%
經調整單價(人民幣元／停車位)	57,600	60,371	52,848

根據上述調整，該標的平面車位的平均單價為56,900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樓層等參數，調整得出其餘平面車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層	負二層	負三層
	(平面車位：293個 機械車位：282個 子母車位：14個)	(平面車位：920個 機械車位：982個 子母車位：22個)	(平面車位：0個 機械車位：0個 子母車位：0個)
分值	0%	-20%	-36%

形態參數調整因素：

項目	平面車位	機械車位	子母車位
分值	+0%	-37%	+50%

基於上述對於平面車位平均單價的計算，同時我們結合歷史機械車位及子母車位的實際成交情況，確定形態調整因素，得出機械車位及子母車位的平均單價分別為35,800元／個、85,400元／個。同時根據樓層調整參數，分別對各類型車位價值予以計算，得出湖南省－長沙市－花語城車位市值為99,468,820元。

具體計算如下：

平面車位單價=56,900元／個；

機械車位單價=56,900*(1-37%)=35,800元／個(百位取整)；

子母車位單價=56,900*(1+50%)=85,400元／個(百位取整)；

平面車位：56,900*293+56,900*(1-20%)*920=58,550,100元；

機械車位：35,800*282+35,800*(1-20%)*982=38,220,080元；

子母車位：85,400*14+85,400*(1-20%)*22=2,698,640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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛房地產發展股份有限公司廊坊開發區分公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

6. 河北省－廊坊市－塞納榮府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的塞納榮府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 開發區 華祥路98號 塞納榮府車位	該物業為車位項目，建成時間2021年4月。 該物業位於張家口市開發區。 該物業包含319個車位，面積合計2,552.00平方米。 該物業已授權的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 19,203,800元 (人民幣大寫壹仟玖 佰貳拾萬叁仟捌佰 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北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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

格林郡府	58,560
花語馨苑	52,800
格林郡府	69,120

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	格林郡府	格林郡府	花語馨苑
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	58,560	69,120	52,800

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	58,560	69,120	52,800

根據上述調整，該標的車位的平均單價為60,200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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：319)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—廊坊市—塞納榮府車位市值為19,203,800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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的廊坊開發區榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

7. 河北省－廊坊市－漫萍嶼車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的漫萍嶼物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 廊坊市 香河縣 大香線東側， 規劃路N7路南側 漫萍嶼車位	該物業為車位項目，建成時間2017年8月。 該物業位於廊坊市香河縣。 該物業包含200個車位，面積合計2,465.76平方米。 該物業已授權的土地使用權住宅用地，於2083年12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8,390,400元 (人民幣大寫捌佰叁拾玖萬零肆佰元)

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榮盛房地產發展股份有限公司，於2083年12月12日期，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	香國用2014第0019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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
香城麗舍	52,800
香城麗舍	44,160
香城麗舍	47,040

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	香城麗舍	香城麗舍	香城麗舍
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	52,800	44,160	47,040

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	52,800	44,160	47,040

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：74)	負二層(個數：126)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—廊坊市—漫萍嶼車位市值為8,390,400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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛房地產發展股份有限公司香河分公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

8. 山東省－濱州市－墨香山南住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的墨香山南物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 濱州市 鄒平市 醴泉七路與 鶴伴六路交匯處 墨香山南住宅	該物業為住宅項目，建成時間2022年9月。 該物業位於山東省濱州市鄒平市。 該物業建築面積為136.38平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2089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981,936元 (人民幣大寫玖拾捌萬壹仟玖佰叁拾陸元)

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鄒平市城投星輝房地產有限公司，於2089年6月4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	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	鄒房開預字第2020025號	魯(2019)鄒平市不動權第第0002708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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
墨香山南二期24號樓	7,530
創新國際	7,103
恒信風華尚品	7,219

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業 (住宅)	A	B	C
位置	墨香山南二期 24號樓-1-1503	創新國際	恒信風華尚品
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積 (平方米)	129.3	123	125
交易價 (元)	7,530	7,103	7,219
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)	100.00%	100.50%	100.00%
樓層 (單套住宅採用)	102.50%	101.50%	102.50%
公交站點距離 (米)	100.00%	100.00%	98.00%
裝飾裝修	100.00%	104.00%	100.00%
成新率	100.00%	96.00%	99.50%
土地使用期限 (年)	100.00%	99.50%	100.16%
可資比較物業 (住宅)	A	B	C
總調整	97.56%	98.68%	99.89%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	7,346	7,009	7,211

根據上述調整，該標的商業的平均單價為7,200元/平方米，我們以該價格作為基準價，得出山東省－濱州市－墨香山南住宅市值為981,936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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的鄒平市城投星輝房地產有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 張險峰 (資產評估師) 擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

9. 天津市 – 天津市 – 錦繡學府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡學府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 天津市 靜海區 團泊新城西區 健康大道與 盛湖路交口 錦繡學府車位	該物業為車位項目，建成時間2020年12月。 該物業位於天津市靜海區。 該物業包含44個車位，面積合計605.00平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地、科教用地，住宅用地於2087年7月31日屆滿，科教用地於2067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4,307,600元 (人民幣大寫肆佰叁拾萬柒仟陸佰元)

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天津榮臻房地產開發有限公司，住宅用地於2087年7月31日到期，科教用地於2067年7月31日到期，為城鎮住宅，科教用地。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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡學府	97,850
錦繡學府	97,850
錦繡學府	97,850

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡學府	錦繡學府	錦繡學府
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	97,850	97,850	97,850

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	97,850	97,850	97,850

根據上述調整，該標的車位的平均單價為97,900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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：44)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出天津市－天津市－錦繡學府車位市值為4,307,600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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的天津榮臻房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月九日勘察該物業。

估值報告

10. 湖南省－長沙市－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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 湖南省 長沙市 長沙縣 湘龍街道辦事處 萬家麗北路以西、 星沙聯絡線以北 花語城車位	該物業為車位項目，建成時間2020年6月。 該物業位於長沙市長沙縣。 該物業包含124個車位，面積合計1,632.54平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2056年7月30日屆滿，住宅用地於2086年7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4,449,640元 (人民幣大寫肆佰肆拾肆萬玖仟陸佰肆拾元)

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長沙榮成房地產開發有限公司，商業用地於2056年7月30日到期，住宅用地於2086年7月30日到期，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 長國用(2015)第4737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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

花語城	38,000
新城國際花都二期	30,720
國際花都	52,800

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語城	新城國際花都 二期	國際花都
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	38,000	30,720	52,800
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)：			
出入口方便程度	100.00%	100.00%	104.00%
可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	96%
經調整單價(人民幣元/停車位)	38,000	30,720	50,769

根據上述調整，該標的平面車位的平均單價為39,800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樓層等參數，調整得出其餘平面車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：22)	負二層(個數：89)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘平面車位的調整計算，並同時基於平面車位單價，調整子母車位(負1車位個數10，負二車位個數3)的單價(59,700元/個)，得出湖南省—長沙市—花語城車位市值為4,449,640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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛房地產發展股份有限公司廊坊開發區分公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 馮彥朋(資產評估師)擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

11. 湖南省－長沙市－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物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 湖南省 長沙市 岳麓區 麓谷產業基地 花語馨苑車位	該物業為車位項目，建成時間2015年12月。 該物業位於長沙市岳麓區。 該物業包含8個車位，面積合計95.68平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2053年2月28日屆滿、住宅用地於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372,800元 (人民幣大寫叁拾柒萬貳仟捌佰元)

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湖南榮盛房地產開發有限公司，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 長國用(2013)第014519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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	50,000
岳麓峰景	41,800
富興悅府	48,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	岳麓峰景	富興悅府
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	50,000	41,800	48,000

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,000	41,800	48,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為46,600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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：8)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出湖南省—長沙市—花語馨苑車位市值為372,800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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的廊坊開發區盛澤房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 馮彥朋(資產評估師)擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

12. 湖南省－長沙市－花語書苑車位

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書苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 湖南省 長沙市 天心區 望岳村 花語書苑車位	該物業為車位項目，建成時間2021年3月。 該物業位於長沙市天心區。 該物業包含201個車位，面積合計2,403.96平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2054年3月20日屆滿，住宅用地於2084年3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 13,901,184元 (人民幣大寫壹仟叁佰玖拾萬壹仟壹佰捌拾肆元)

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長沙榮苑房地產開發有限公司，商業用地於2054年3月20日到期，住宅用地於2084年3月20日到期，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	長國用(2014)第060202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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語書苑	66,599
榮盛鉞悅府	89,280
童話里2期	81,600

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語書苑	榮盛鉅悅府	童話里2期
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	66,599	89,280	81,600

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	66,599	89,280	81,600

根據上述調整，該標的車位的平均單價為79,200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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：84)	負二層(個數：104)	負三層(個數：13)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出湖南省—長沙市—花語書苑車位市值為13,901,184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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的長沙榮苑房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 馮彥朋(資產評估師)擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

13. 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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 湖南省 益陽市 赫山區 康富南路東側、 環園路北側 榮盛華府車位	該物業為車位項目，建成時間2023年4月。 該物業位於益陽市赫山區。 該物業包含車位290個（包含人防車位58個），面積合計3,468.40平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地、其他商服用地，於2088年1月11日屆滿，其他商服用地於2058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 15,180,000元 (人民幣大寫壹仟伍 佰壹拾捌萬元)

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益陽榮生房地產開發有限公司，城鎮住宅用地於2088年1月11日，其他商服用地於2058年1月11日到期，為住宅用地、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 湘(2021)益陽市不動產權第0023091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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

榮盛鉑悅府	57,447
榮盛鉑悅府	57,447
恒大綠洲二期	57,600

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛鉑悅府	榮盛鉑悅府	恒大綠洲二期
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	57,447	57,447	57,600

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	57,447	57,447	57,600

根據上述調整，該標的車位的平均單價為57,500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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：160)	負二層(個數：130)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出湖南省—益陽市—榮盛華府車位市值為15,180,000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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的益陽榮生房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 馮彥朋(資產評估師)擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

14. 湖南省－長沙市－岳麓峰景車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的岳麓峰景物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 湖南省 長沙市 望城區 金山橋街道 金山橋社區 岳麓峰景車位	該物業為車位項目，建成時間2016年10月。 該物業位於長沙市望城區。 該物業包含車位192個，面積合計2,296.32平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣7,511,920元 (人民幣大寫柒佰伍拾壹萬壹仟玖佰貳拾元)
		該物業已授權的土地使用權商住用地，於2084年5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長沙榮湘房地產開發有限公司，於2084年5月22日到期，為商住用地，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
----	------------------

1	望國用(2014)第123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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	50,000
岳麓峰景	41,800
富興悅府	48,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	岳麓峰景	富興悅府
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	50,000	41,800	48,000

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,000	41,800	48,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為46,600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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：38)	負二層(個數：154)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出湖南省—長沙市—岳麓峰景車位市值為7,511,920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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的長沙榮湘房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在查封，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封車位	保全起始時間	保全期限
1	湖南國際華遠裝飾有限公司	長沙榮湘房地產開發有限公司	湖南省長沙市望城區人民法院	(2023)湘0112民初6974號	岳麓峰景—二期-E045、E013、E013E、E068、F127、F126、F216、G283、G280、G020、G022等	2023/8/29	三年

- (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

(4) 馮彥朋(資產評估師)擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

15. 山東省－聊城市－阿爾卡迪亞住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的阿爾卡迪亞物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 聊城市 東昌府區 花園路東、 電大路南 阿爾卡迪亞住宅	該物業為住宅項目，建成時間2013年11月。 該物業位於聊城市東昌府區。 該物業建築面積為105.36平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2047年5月29號屆滿，住宅用地於2077年5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811,272元 (人民幣大寫捌拾壹萬壹仟貳佰柒拾貳元)

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聊城分公司，商業用地於2047年5月29號到期，住宅用地於2077年5月29日期，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	聊房註字第120917012號	聊國用(2010)第136號新522

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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
阿爾卡迪亞五期住宅	8,079
星光水晶城(東區)住宅	8,707
金柱康城住宅	8,630

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	阿爾卡迪亞 五期住宅	星光水晶城 (東區)住宅	金柱康城住宅
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	101	86	94.56
交易價(元)	8,079	8,707	8,630
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)	100.00%	103.50%	103.50%
樓層(單套住宅採用)	101.50%	101.50%	101.50%
項目規模(兩種方式)	100.00%	100.00%	102.00%
項目容積率	100.00%	102.00%	100.00%
裝飾裝修	102.00%	104.00%	104.00%
成新率	100.00%	97.00%	102.00%
建築面積(平方米)	100.00%	103.00%	103.00%
土地使用期限(年)	100.00%	98.68%	100.60%
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	96.59%	91.02%	84.90%
經調整單價(人民幣元/平方米)	7,804	7,925	7,327

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為7,700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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上山東省—聊城市—阿爾卡迪亞住宅市值為811,272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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛房地產發展股份有限公司聊城分公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有占有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

16. 山東省－青島市－榮盛錦繡學府商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛錦繡學府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 青島市 即墨區 石林三路288號 榮盛錦繡學府商業	該物業為商業項目，建成時間2023年6月。 該物業位於青島市即墨區。 該物業建築面積為234.40平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣2,242,739元 (人民幣大寫貳佰貳拾肆萬貳仟柒佰叁拾玖元)
		該物業已授權的土地使用權零售商業、餐飲、旅館商務金融、其他商服用地，於2060年3月19號屆滿。		

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青島榮航置業有限公司，於2060年3月19號到期，為零售商業、餐飲、旅館商務金融、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	即房註字2023第011號	魯2020青島市即墨區不動產權第0004856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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
即墨寶龍城市廣場商舖	10,560
中交中央公元商舖	10,368
中交中央公元商舖	10,272

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	即墨寶龍 城市廣場商舖	中交中央公元 商舖1	中交中央公元 商舖2
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	124	90	123.79
交易價(元)	10,560	10,368	10,272
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%	103.00%	103.00%
交通便利度	106.00%	103.00%	103.00%
軌道交通便捷度(米)	109.00%	103.00%	103.00%
公交站點距離(米)	98.00%	98.00%	98.00%
裝飾裝修	102.00%	100.00%	102.00%
成新率	88.00%	98.00%	98.00%
層高(米)	103.00%	100.00%	103.00%
臨街寬度和進深比	100.00%	97.00%	97.00%
土地使用期限(年)	89.66%	98.69%	98.69%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	106.54%	99.54%	94.74%
經調整單價(人民幣元/平方米)	11,251	10,320	9,732

根據上述調整，該標的商業的平均單價為10,400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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出山東省－青島市－榮盛錦繡學府商業市值為2,242,739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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的青島榮航置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。

- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行		已設定抵押權的土地上的建築物(目標資產範圍內)
				債務期限	合同約定抵押物	
1	青島榮航置業有限公司	中國農業銀行股份有限公司青島市北第一支行、北京銀行股份有限公司青島分行	青島榮航置業有限公司	2020/7/9-2023/7/8	魯2020青島市即墨區不動產權第0004856號	榮盛錦繡學府一一期-A地塊商業6號樓-207號、208號

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

17. 山東省－青島市－榮盛錦繡外灘(品月苑)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榮盛錦繡外灘(品月苑)物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 青島市 膠州市 經濟技術開發區 贛江西路 榮盛錦繡外灘(品 月苑)住宅、商業	該物業為住宅、商業項目，建成時間2023年6月。 該物業位於青島市膠州市。 該物業建築面積住宅241.86平方米。 商業905.32平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，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 11,179,049元 (人民幣大寫壹仟壹 佰壹拾柒萬玖仟零 肆拾玖元)

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青島東方白靈房地產開發有限公司，於2081年4月13號到期，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	青房註字膠州第2020075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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛錦繡外灘住宅	6,464
天一仁和悅海大觀住宅	7,293
天一仁和悅海大觀住宅	7,080

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
青島達觀天下商舖	10,560
新城海韻名邦商舖	9,696
海達如意金案商舖	12,384

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛錦繡 外灘住宅	天一仁和悅 海大觀住宅1	天一仁和悅 海大觀住宅2
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	120.68	115.19	97.63
交易價(元)	6,464	7,293	7,080
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%	100.00%	100.50%
交通便利度	98.00%	98.00%	100.00%
軌道交通便捷度(米)	98.00%	98.00%	100.00%
公交站點距離(米)	98.00%	98.00%	98.00%
公交線路數量(條)	98.00%	98.00%	98.00%
小區綠化率	100.00%	98.00%	98.00%
裝飾裝修	104.00%	100.00%	100.00%
成新率	99.00%	100.00%	100.00%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	103.00%
土地使用期限(年)	100.00%	102.42%	102.42%
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	104.78%	108.02%	100.22%
經調整單價(人民幣元/平方米)	6,773	7,878	7,095

(b) 商業

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	青島達觀 天下商舖	新城海韻 名邦商舖	海達如意 金案商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	149.77	215.93	163
交易價(元)	10,560	9,696	12,384
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%	98.00%
公交站點距離(米)	100.00%	102.00%	100.00%
環境質量	100.00%	100.00%	101.00%
建築面積	100.00%	95.00%	100.00%
裝飾裝修	102.00%	100.00%	102.00%
成新率	97.00%	92.00%	98.00%
層高(米)	97.00%	97.00%	97.00%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100.00%	100.00%	97.00%
土地使用期限(年)	110.13%	105.34%	111.27%

可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	94.61%	109.78%	96.54%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,991	10,644	11,955

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為7,200元/平方米，商業的平均單價為10,900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、商業的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅、商業的價格。

面積參數調整因素：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘標的的調整計算，得出山東省－青島市－榮盛錦繡外灘(品月苑)市值為11,179,049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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的青島東方白靈房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行		已設定抵押權的土地上的建築物(目標資產範圍內)
				債務期限	合同約定抵押物	
1	青島東方白靈房地產開發有限公司	中原信託有限公司	青島東方白靈房地產開發有限公司	2020/4/9-2023/4/8	魯2019膠州市不動產權第0006351號	榮盛錦繡外灘(品月苑)三期-S1-101、S1-102、S1-103、S1-104、S1-201、S1-202、S1-203、1號樓-201、2號樓-401

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

- (4) 張險峰（資產評估師）擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

18. 山東省－青島市－榮盛錦繡外灘(觀海閣)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繡外灘(觀海閣)物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 青島市 膠州市 經濟技術開發區 贛江西路 榮盛錦繡外灘(觀 海閣)住宅	該物業為住宅項目，建成時間2023年6月。 該物業位於青島市膠州市。 該物業建築面積為113.09平方米。 該物業已授權的土地使用權商服住宅用地，住宅用地於2081年4月12日屆滿，商服用地於2051年4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757,703元 (人民幣大寫柒拾伍萬柒仟柒佰零叁元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於青島東方藍海置業有限公司，住宅用地於2081年4月12日到期，商服用地於2051年4月12日到期，為商服住宅用地。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	青房註字膠州第2019041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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛錦繡外灘住宅	6,464
天一仁和悅海大觀	7,293
遠洋御城	7,540

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛錦繡 外灘住宅	天一仁 和悅海大觀	遠洋御城
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	120.68	115.19	88.86
交易價(元)	6,464	7,293	7,540
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%	100.00%	100.50%
交通便利度	100.00%	100.00%	102.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	102.00%
公交線路數量(條)	100.00%	100.00%	102.00%
小區綠化率	100.00%	98.00%	98.00%
裝飾裝修	104.00%	100.00%	104.00%
成新率	99.00%	100.00%	98.50%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	103.00%
土地使用期限(年)	100.00%	102.43%	102.13%

可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	96.64%	99.62%	88.79%
經調整單價(人民幣元/平方米)	6,247	7,265	6,695

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為6,700元/平方米，我們以該價格作為基準價，得出山東省—青島市—榮盛錦繡外灘(觀海閣)住宅市值為757,703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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的青島東方藍海置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行 債務期限	合同約定 抵押物	已設定抵押權的土地上的 建築物(目標資產範圍內)
1	青島東方藍海置業 有限公司	國通信託有限責任 公司	青島東方藍海置業 有限公司	2018/7/12- 2023/7/11	青房地權市字第 201528535號	榮盛錦繡外灘(觀海閣)二期 -50號樓-202

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

19. 山東省－濟南市－時代國際寫字樓

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的時代國際物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 濟南市 歷城區 北園大街以北， 二環東路以西 時代國際寫字樓	該物業為寫字樓項目，建成時間 2017年12月。 該物業位於濟南市歷城區。 該物業建築面積為607.37平方米。 該物業已授權的土地使用權商業商 務用地，於2055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6,042,420元 (人民幣大寫陸佰零 肆萬貳仟肆佰貳拾 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濟南榮商房地產開發有限公司，於2055年7月5日到期，為商業商務用地，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	／	歷城國用(2015)第0500047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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛時代國際寫字樓	9,468
濱河商務中心寫字樓	11,520
山鋼新天地廣場	10,752

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	榮盛時代 國際寫字樓	濱河商務中心 寫字樓	山鋼新天地 廣場
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	145	150	107
交易價(元)	9,468	11,520	10,752
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	98.00%	98.00%	98.00%
臨街狀況	100.00%	101.00%	101.00%
交通便利度	100.00%	100.00%	102.00%
軌道交通便捷度(米)	100.00%	100.00%	104.00%
環境質量	100.00%	104.00%	102.00%
裝飾裝修	104.00%	104.00%	102.00%
成新率	100.00%	98.00%	100.50%
土地使用期限(年)	100.00%	98.35%	100.28%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	98.12%	96.91%	90.83%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,290	11,164	9,766

根據上述調整，該標的商業的平均單價為10,100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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出山東省—濟南市—時代國際寫字樓市值為6,042,420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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的濟南榮商房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。

- (b) 除下表已披露的目標資產存在查封，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封房產	保全起始時間	保全期限
1	榮萬家生活服務股份有限公司濟南分公司	濟南榮商房地產開發有限公司	山東省濟南市歷城區 人民法院	(2023)魯0112 財保739號	榮盛時代國際廣場一 二期-6號樓-2508	2023/4/21	三年
2	聊城市榮坤建築工程有限公司	濟南榮商房地產開發有限公司	山東省濟南市歷城區 人民法院	(2023)魯0112 財保938號	榮盛時代國際廣場一 二期-6號樓-2509	2023/5/16	三年
3	榮萬家(山東)物業發展有限公司	濟南榮商房地產開發有限公司	山東省濟南市歷城區 人民法院	(2023)魯0112 財保940號	榮盛時代國際廣場一 二期-6號樓-2510、 2511等	2023/5/16	三年

《中華人民共和國城市房地產管理法》第三十八條規定，「下列房地產，不得轉讓：……(二)司法機關和行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；……」根據上述規定，被法院裁定查封的4項公寓不得轉讓，但該查封系由公司作為申請人申請法院予以查封，且根據公司承諾，公司將盡快向法院提出申請，解除對上述資產的查封。

- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

20. 山東省－聊城市－錦繡觀邸綜合樓

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡觀邸物業權益

				於2023年 10月31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 山東省 聊城市 開發區 華宇路北、 中華路西 錦繡觀邸綜合樓	該物業為商業項目，建成時間2020年11月。 該物業位於聊城市開發區。 該物業建築面積為1,329.60平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2087年6月15號屆滿。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣 12,406,099元 (人民幣大寫壹仟貳 佰肆拾萬陸仟零玖 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聊城榮盛房地產開發有限公司，於2087年6月15號到期，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	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	聊房註字第18072535號	魯2017聊城市不動產權第0011650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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
錦繡觀邸住宅	10,708
綠地百合新城住宅	10,626
民生金科集美壹品住宅	10,286

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業 (住宅)	A	B	C
位置	錦繡觀邸住宅	綠地百合 新城住宅	民生金科 集美壹品住宅
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積 (平方米)	130	131	140
交易價 (元)	10,708	10,626	10,286
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)：			
朝向 (單套住宅採用)	103.50%	103.50%	103.50%
公交站點距離 (米)	100.00%	104.00%	100.00%
項目規模 (兩種方式)	100.00%	104.00%	100.00%
項目容積率	100.00%	100.00%	98.00%
成新率	100.00%	101.00%	102.50%
建築面積 (平方米)	103.00%	103.00%	100.00%
土地使用期限 (年)	100.22%	100.24%	98.75%

可資比較物業 (住宅)	A	B	C
總調整	93.60%	85.66%	97.40%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	10,023	9,103	10,019

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為9,700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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘住宅的調整計算，得出山東省－聊城市－錦繡觀邸綜合樓市值為12,406,099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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的聊城榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 張險峰（資產評估師）擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

21. 河南省 – 鄭州市 – 花語水岸商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的花語水岸物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河南省 鄭州市 開發區 藥廠街北、 西四環輔道西 花語水岸商業	該物業為商業項目，建成時間2023年8月。 該物業位於鄭州市開發區。 該物業建築面積為157.91平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2087年5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1,488,902元 (人民幣大寫壹佰肆拾捌萬捌仟玖佰零貳元)

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鄭州紅祝福置業有限公司，於2087年5月13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	(2021)鄭房預字第GX2021003號	(豫(2017)鄭州市不動產權第0026219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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
鄭州花語水岸項目八面神街5號10號樓1-2層131	9,755
保利文化廣場銀屏路商舖	10,080
鄭州花語水岸項目八面神街5號10號樓1-2層118	8,615

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
	鄭州		
	花語水岸項目		鄭州
	八面神街5號	保利文化廣場	花語水岸項目
位置	10號樓1-2層131	銀屏路商舖	八面神街5號
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	161.5	76	140.08
交易價(元)	9,755	10,080	8,615
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)：			
樓層	100.00%	105.00%	100.00%
交通便利度	100.00%	103.00%	100.00%
軌道交通便捷度(米)	100.00%	106.00%	100.00%
公交線路數量(條)	100.00%	102.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	104.00%	100.00%
成新率	100.00%	94.00%	100.00%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100.00%	97.00%	100.00%
土地使用期限(年)	100.00%	99.60%	100.00%

可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	100.00%	90.55%	100.00%
經調整單價(人民幣元/平方米)	9,755	9,127	8,615

根據上述調整，該標的商業的平均單價為9,200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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出河南省－鄭州市－花語水岸商業市值為1,488,902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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的鄭州紅祝福置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行 債務期限	合同約定抵押物	已設定抵押權的土地上的 建築物（目標資產範圍內）
1	鄭州紅祝福置業 有限公司	華潤深國投信託 有限公司	鄭州紅祝福置業 有限公司	/	豫(2017)鄭州市不動 產權第0026219號	鄭州花語水岸項目一期10號樓420

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

(4) 路楊（資產評估師）擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

22. 河南省－焦作市－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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年 10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河南省 焦作市 修武區 青龍大道(南) 雲台古鎮商業	該物業為商業項目，建成時間2022年12月。 該物業位於焦作市修武區。 該物業建築面積為3,380.05平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣 40,998,247元 (人民幣大寫肆仟零 玖拾玖萬捌仟貳佰 肆拾柒元)
		該物業已授權的土地使用權住宿餐飲用地、商服用地，住宿餐飲用地於2057年8月19日屆滿，商服用地於2059年7月4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修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司，豫(2017)修武縣不動產權第0001339號住宿餐飲用地於2057年8月19日到期，豫(2019)修武縣不動產權第0002484號商服用地於2059年7月4日屆滿為商業用地到期，為住宿餐飲、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	(修)房預售證2020071號	豫(2017)修武縣不動產權第0001339號
2	(修)房預售證2021003號	豫(2017)修武縣不動產權第0001339號
3	(修)房預售證2021016號	豫(2019)修武縣不動產權第0002484號
4	(修)房預售證第2020018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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
雲台古鎮44幢1層S-4號	13,631
雲台古鎮99-102幢1層S-3號	13,853
雲台古鎮	12,672

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 商業

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	雲台古鎮 44幢1層S-4號	雲台古鎮 99-102幢 1層S-3號	雲台古鎮
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	36	45.35	40
交易價(元)	13,631	13,853	12,672
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)：			
公共設施完善度	100.00%	100.00%	102.00%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	100.00%	100.00%	98.04%
經調整單價(人民幣元／平方米)	13,631	13,853	12,424

根據上述調整，該標的商業的平均單價為13,300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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

通過對每棟商業物業具體的面積、樓層等因素進行修正，得出各商業的單價，進而計算出總平均單價12,129.4794元／平方米。得出河南省－焦作市－雲台古鎮商業市值為40,998,247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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的修武榮盛文化旅遊古鎮開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 路楊（資產評估師）擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

23. 江蘇省 – 南京市 – 保利榮盛合悅住宅

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榮盛合悅物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 南京市 六合區 龍池街道 虎躍東路1號 保利榮盛合悅住宅	該物業為住宅項目，建成時間2020年9月。 該物業位於南京市六合區。 該物業建築面積為262.52平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，均於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3,386,508元 (人民幣大寫叁佰叁拾捌萬陸仟伍佰零捌元)

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南京盛利置業有限公司，均於2087年2月7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	對應土地使用權證號／不動產權證號
	1	現售備案證20204004
2	現售備案證20194003	蘇(2020)寧六不動產權第0016315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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
保利榮盛合悅	12,000
嘉恒有山別墅	13,440
冠城大通藍湖亭	12,219

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業 (住宅)	A	B	C
位置	保利榮盛合悅	嘉恒有山別墅	冠城大通藍湖亭
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積 (平方米)	132	184	110
交易價 (元)	12,000	13,440	12,219
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)	100.00%	99.50%	100.00%
交通便利度	100.00%	102.00%	100.00%
軌道交通便捷度 (米)	100.00%	100.00%	98.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
項目規模 (兩種方式)	100.00%	96.00%	96.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	104.00%
成新率	100.00%	99.00%	99.50%
建築面積 (平方米)	100.00%	97.00%	100.00%
土地使用期限 (年)	100.00%	99.55%	99.80%
可資比較物業 (住宅)			
	A	B	C
總調整	100.00%	106.36%	100.91%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	12,000	14,295	12,330

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為12,900元/平方米，我們以該價格作為基準價，得出江蘇省—南京市—保利榮盛合悅住宅市值為3,386,508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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的南京盛利置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 張險峰 (資產評估師) 擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月九日勘察該物業。

估值報告

24. 湖北省 – 木魚鎮 – 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物業權益

				於2023年 10月31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 湖北省 神龍架區 木魚鎮 青天村 芳菲苑住宅	該物業為住宅項目，建成時間2019年12月。 該物業位於神龍架區木魚鎮。 該物業建築面積為588.41平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣3,226,665元 (人民幣大寫叁佰貳拾貳萬陸仟陸佰陸拾伍元)
該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2087年6月8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神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司，於2087年6月8號到期，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	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	鄂神房預字(2019)04號	鄂(2017)神農架不動產權第0001268號
2	鄂神建商預字(2020)002號	鄂(2017)神農架不動產權第0001268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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
芳菲苑22幢2單元1層105	5,253
芳菲苑23幢1單元1層105	5,250
紅花小鎮紅石渡小區	5,435

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	芳菲苑22幢 2單元1層105	芳菲苑23幢 1單元1層105	紅花小鎮 紅石渡小區
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	49.2	49.2	53
交易價(元)	5,253	5,250	5,435
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)	100.00%	100.00%	103.50%
樓層(單套住宅採用)以無電梯坡屋頂 為例	95.00%	95.00%	95.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	96.00%
生活配套設施完善度	100.00%	100.00%	104.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	97.00%
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	105.26%	102.20%	105.02%
經調整單價(人民幣元/平方米)	5,529	5,365	5,708

(b) 公寓

可資比較物業(公寓)	A	B	C
位置	芳菲苑22幢 2單元1層105	芳菲苑23幢 1單元1層105	紅花小鎮 紅石渡小區
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	49.2	49.2	53
交易價(元)	5,253	5,250	5,435
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)	97.00%	97.00%	100.50%
樓層(單套住宅採用)以無電梯坡屋頂 為例	95.00%	95.00%	95.00%
交通便利度	98.00%	98.00%	98.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	96.00%
生活配套設施完善度	100.00%	100.00%	104.00%
周邊景觀	100.00%	103.00%	100.00%
成新率	101.50%	101.50%	101.50%
建築面積(平方米)	100.00%	100.00%	97.00%
可資比較物業(公寓)	A	B	C
總調整	109.10%	105.92%	108.73%
經調整單價(人民幣元/平方米)	5,731	5,561	5,909

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為5,500元/平方米，公寓的平均單價為5,700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、公寓的面積、樓層等參數，調整得出其餘住宅、公寓的價格。

面積參數調整因素：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘住宅、公寓的調整計算，得出湖北省－木魚鎮－芳菲苑市值為3,226,665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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在查封，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	申請保全人	被申請人	查封法院	民事裁定書	被查封房產	保全起始時間	保全期限
1	宜昌恒生建築安裝有限公司	神農架林區榮盛置業旅遊開發有限公司	湖北省神農架林區 人民法院	(2023)鄂9021民初 237號	芳菲苑二期-B04-7號 樓-1-202	2023/7/7	三年

(4) 馮彥朋（資產評估師）擁有10年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月九日勘察該物業。

估值報告

25. 河北省－唐山市－荷風苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的荷風苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東 荷風苑車位	該物業為車位項目，建成時間2012年8月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含170個車位，面積合計2,125.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月11日屆滿，住宅用地2080年7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3,264,000元 (人民幣大寫叁佰貳拾陸萬肆仟元)

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唐山榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2050年7月11日到期，住宅用地2080年7月11日到期，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	豐南國用(2010)第C-371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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：170)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—唐山市—荷風苑車位市值為3,264,000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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

26. 河北省－唐山市－錦繡花苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡花苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東、 友誼大街以南 錦繡花苑車位	該物業為車位項目，建成時間2015年6月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含160個車位，面積合計2,000.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月18日，住宅用地2080年7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2,584,320元 (人民幣大寫貳佰伍拾捌萬肆仟叁佰貳拾元)

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唐山榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2050年7月18日到期，住宅用地2080年7月18日到期，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 豐南國用(2010)第C-836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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：33)	負三層(個數：127)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—唐山市—錦繡花苑車位市值為2,584,320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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

27. 河北省－唐山市－錦繡天地車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡天地物業權益

				於2023年 10月31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 唐山市 豐南區 青年路東側、 國豐大街南側 錦繡天地車位	該物業為車位項目，建成時間2015年9月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含97個車位，面積合計1,212.50平方米。 該物業已授權的土地使用權均為商業、住宅用地，於2050年12月16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1,862,400元 (人民幣大寫壹佰捌拾陸萬貳仟肆佰元)

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唐山榮盛房地產開發有限公司，均於2050年12月16日、2080年12月16日到期，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	豐南國用(2010)第C-930號
2	豐南國用(2010)第C-931號
3	豐南國用(2010)第C-932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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：97)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省－唐山市－錦繡天地車位市值為1,862,400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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

28. 河北省－唐山市－百合苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的百合苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東 百合苑車位	該物業為車位項目，建成時間2012年1月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含551個車位，面積合計6,887.50平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月18日屆滿，住宅用地於2080年7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 10,579,200元 (人民幣大寫壹仟零 伍拾柒萬玖仟貳佰 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唐山榮盛房地產開發有限公司，於2050年7月18日、2080年7月18日到期，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 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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：551)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—唐山市—百合苑車位車位市值為10,579,200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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

29. 河北省－唐山市－晨龍家園車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的晨龍家園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東 晨龍家園車位	該物業為車位項目，建成時間2012年11月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含547個車位，面積合計6,837.50平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月11日屆滿，住宅用地於2080年7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 10,502,400元 (人民幣大寫壹仟零伍拾萬貳仟肆佰元)

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唐山榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2050年7月11日到期，住宅用地於2080年7月11日到期，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 豐南國用(2010)第C-369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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：547)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省－唐山市－晨龍家園車位市值為10,502,400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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

30. 河北省－唐山市－洪陽家園車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的洪陽家園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 滄州市 豐南區 青年路以東 洪陽家園車位	該物業為車位項目，建成時間2012年12月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含532個車位，面積合計6,650.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月18日屆滿，住宅用地於2080年7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 10,214,400元 (人民幣大寫壹仟零 貳拾壹萬肆仟肆佰 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北唐山榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2050年7月18日到期，住宅用地於2080年7月18日到期，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 豐南國用(2010)第C-376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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：532)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省—唐山市—洪陽家園車位市值為10,214,400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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

31. 河北省－唐山市－祥雲家園車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的祥雲家園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東 祥雲家園車位	該物業為車位項目，建成時間2012年10月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含388個車位，面積合計4,850.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月11日屆滿，住宅用地於2080年7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7,449,600元 (人民幣大寫柒佰肆拾肆萬玖仟陸佰元)

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，商業用地於2050年7月11日到期，住宅用地於2080年7月11日到期，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 豐南國用(2010)第C-368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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：388)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省－唐山市－祥雲家園車位市值為7,449,600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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

32. 河北省－唐山市－幸福里車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的幸福里物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 河北省 唐山市 豐南區 青年路以東 幸福里車位	該物業為車位項目，建成時間2014年01月。 該物業位於唐山市豐南區。 該物業包含402個車位，面積合計5,025.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2050年7月11日屆滿，住宅用地於2080年7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7,718,400元 (人民幣大寫柒佰柒拾壹萬捌仟肆佰元)

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唐山榮盛房地產開發有限公司，商業用地於2050年7月11日到期，住宅用地於2080年7月11日到期，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 豐南國用(2010)第C-370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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡花苑	25,600
晨龍家園	24,000
祥雲家園	22,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡花苑	晨龍家園	祥雲家園
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	25,600	24,000	22,500

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	25,600	24,000	22,500

根據上述調整，該標的車位的平均單價為24,000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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：402)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出河北省－唐山市－幸福里車位市值為7,718,400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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的唐山榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 李玉龍(資產評估師)擁有9年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

33. 江蘇省－徐州市－九里峰景車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的九里峰景物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 鼓樓區 二環北路 九里峰景車位	該物業為車位項目，建成時間2013年12月。 該物業位於徐州市鼓樓區。 該物業包含15個車位，面積合計158.70平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2078年8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451,200元 (人民幣大寫肆拾伍萬壹仟貳佰元)

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榮盛(徐州)房地產開發有限公司，於2078年8月12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	徐土國用(2009)第30983號
2	徐土國用(2009)第30984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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
九里峰景	38,150
九里峰景	38,450
九里峰景	36,150

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	九里峰景	九里峰景	九里峰景
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	38,150	38,450	36,150

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	38,150	38,450	36,150

根據上述調整，該標的車位的平均單價為37,600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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：15)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出江蘇省－徐州市－九里峰景車位市值為451,200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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛(徐州)房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

34. 江蘇省－徐州市－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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 三環西路西、 新淮海路南 榮盛城車位	該物業為車位項目，建成時間2019年6月。 該物業位於徐州市泉山區。 該物業包含76個車位，面積合計804.08平方米。 該物業已授權的土地使用權均為城鎮住宅用地，於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2,936,640元 (人民幣大寫貳佰玖拾叁萬陸仟陸佰肆拾元)

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榮盛(徐州)房地產開發有限公司，均於2085年12月22日到期，均為城鎮住宅用地。詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	蘇2015徐州市不動產權第0044565號
2	蘇2015徐州市不動產權第0044569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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
榮盛城一期	50,100
榮盛城二期	46,100
翰林世家	50,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛城一期	榮盛城二期	翰林世家
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	50,100	46,100	50,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,100	46,100	48,544

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,250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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：76)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出江蘇省—徐州市—榮盛城車位市值為2,936,640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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛(徐州)房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

35. 江蘇省－徐州市－榮盛·文承苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的中瑞花園物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 三環西路西、 新淮海路南 榮盛·文承苑車位	該物業為車位項目，建成時間2015年9月。 該物業位於徐州市泉山區。 該物業包含3個車位，面積合計31.74平方米。 該物業已授權的土地使用權商業用地40年，於2056年4月25日屆滿。 住宅用地70年，於2086年4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115,920元 (人民幣大寫壹拾壹萬伍仟玖佰貳拾元)

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榮盛（徐州）房地產開發有限公司，商業用地40年，於2056年4月25日到期，住宅用地70年，於2086年4月25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徐州市不動產權第002054B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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
榮盛城一期	50,100
榮盛城二期	46,100
翰林世家	50,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛城一期	榮盛城二期	翰林世家
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	50,100	46,100	50,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	50,100	46,100	48,544

根據上述調整，該標的車位的平均單價為48,250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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：3)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出江蘇省—徐州市—榮盛·文承苑車位市值為115,920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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛(邳州)房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

36. 江蘇省－邳州市－榮盛·文承苑車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛·文承苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 江蘇省 邳州市 運河鎮 建設北路東側 榮盛·文承苑車位	該物業包含車位項目，建成時間 2015年9月。 該物業包含4個車位，建築面積合 計42.32平方米。	於估值日期，該物 業為空置及已落成 待售。	人民幣 59,520元 (人民幣大寫伍萬玖 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榮盛(邳州)房地產開發有限公司，商業用地40年，於2047年10月29日到期，住宅用地70年，於2077年10月29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	邳國用2010第05483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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
榮盛·文承苑	19,600
榮盛·文承苑	19,100
榮盛·文承苑	17,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛•文承苑	榮盛•文承苑	榮盛•文承苑
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	19,600	19,100	17,000

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	19,600	19,100	17,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為18,600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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：4)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出江蘇省—邳州市—榮盛•文承苑車位市值為59,520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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的榮盛(邳州)房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十日勘察該物業。

估值報告

37. 山東省－臨沂市－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物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 臨沂市 北城新區 武漢路與 馬陵山路 交匯西南角 花語馨苑車位	該物業為車位項目，建成時間2015年5月。 該物業位於臨沂市北城新區。 該物業包含82個車位，建築面積合計2,214.00平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣4,018,000元 (人民幣大寫肆佰零壹萬捌仟元)

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臨沂榮盛房地產開發有限公司，為住宅用地，土地截止為2083年1月28日，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
----	------------------

1	臨蘭國用(2013)第0021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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	48,700
沂河馨苑A區	49,150
沂河馨苑A區	49,150

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	沂河馨苑A區	沂河馨苑A區
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	48,700	49,150	49,150

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	48,700	49,150	49,150

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，通過對比標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：82)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出山東省－臨沂市－花語馨苑車位市值為4,018,000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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的臨沂榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十一日勘察該物業。

估值報告

38. 山東省－臨沂市－沂河馨苑A區車位

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馨苑A區物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 臨沂市河東區 鳳儀街與智聖路 交匯處東北角 沂河馨苑A區車位	該物業為車位項目，建成時間2016年12月。 該物業位於臨沂市河東區。 該物業包含138個車位，建築面積合計3,726.00平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣6,762,000元 (人民幣大寫陸佰柒拾陸萬貳仟元)

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山東榮盛富翔地產開發有限公司，於2081年12月23日到期，為期70年，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	臨河國用(2011)第0057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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	48,700
沂河馨苑A區	49,150
沂河馨苑A區	49,150

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	沂河馨苑A區	沂河馨苑A區
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	48,700	49,150	49,150

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	48,700	49,150	49,150

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，通過對比標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：138)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出山東省－臨沂市－沂河馨苑A區車位市值為6,762,000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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的山東榮盛富翔地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十一日勘察該物業。

估值報告

39. 山東省－臨沂市－沂河馨苑B區車位

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馨苑B區物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 山東省 臨沂市 鳳儀街與智聖路 交匯處東北角 沂河馨苑B區車位	該物業包含洋房和車位項目，建成時間2017年12月。 該物業包含車位48個（包含人防車位48個），建築面積為1,296.00平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣2,352,000元 (人民幣大寫貳佰叁拾伍萬貳仟元)

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山東榮盛富翔地產開發有限公司，於2077年8月14日到期，為期70年，為商業、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	臨河國用(2011)第0055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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
花語馨苑	48,700
沂河馨苑A區	49,150
沂河馨苑A區	49,150

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	花語馨苑	沂河馨苑A區	沂河馨苑A區
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	48,700	49,150	49,150

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	48,700	49,150	49,150

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，通過對比標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：48)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出山東省－臨沂市－沂河馨苑B區車位車位市值為2,352,000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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的山東榮盛富翔地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 張險峰(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月十一日勘察該物業。

估值報告

40. 內蒙古－呼和浩特－楠湖麗舍住宅、商業、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麗舍物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 玉泉區 濱河南路南側 楠湖麗舍住宅、商 業、車位	該物業為住宅、商業、車位項目， 建成時間2015年10月。 該物業位於呼和浩特市玉泉區。 該物業包含611個車位(包含人防車 位246個)，建築面積合計18,330.00 平方米 338.9平方米住宅面積 1372.6平方米商業面積。 該物業已授權的土地使用權住宿餐 飲用地，於2052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 36,626,756元 (人民幣大寫叁仟陸 佰陸拾貳萬陸仟柒 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呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司，於2052年11月7日到期，為住宿餐飲用地，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	／	呼國用(2013)第00004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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
楠湖麗舍1號公寓709	4,688
水語青城1	5,581
水語青城2	5,495

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 公寓

可資比較物業(公寓)	A	B	C
位置	楠湖鄰舍1號 公寓709	水語青城1	水語青城2
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	48.67	43	38.44
交易價(元)	4,688	5,581	5,495
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)	100.00%	99.00%	97.00%
樓層(單套住宅採用)以無電梯坡屋頂 為例	100.00%	101.50%	101.50%
小區綠化率	100.00%	98.00%	98.00%
裝飾裝修	100.00%	104.00%	102.00%
土地使用期限(年)	100.00%	128.11%	128.11%
可資比較物業(公寓)	A	B	C
總調整	100.00%	76.22%	79.31%
經調整單價(人民幣元/平方米)	4,688	4,254	4,358

根據上述調整，該標的公寓的平均單價為4,400元/平方米，我們以該價格作為基準價，得出內蒙古－呼和浩特－楠湖鄰舍公寓市值為1,491,160元。

(b) 商業

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	楠湖鄰舍3號樓 底商-1013	金地名京商舖	桃花島小區
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	97.36	147	125
交易價(元)	12,892	14,016	12,768
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%	103.00%	103.00%
裝飾裝修	100.00%	102.00%	100.00%
成新率	100.00%	107.50%	102.50%
層高(米)	100.00%	106.00%	100.00%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100.00%	100.00%	103.00%
土地使用期限(年)	100.00%	95.40%	104.10%

可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	100.00%	85.84%	90.14%
經調整單價(人民幣元/平方米)	12,892	12,032	11,509

根據上述調整，該標的商業的平均單價為12,100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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

(c) 車位

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置		楠湖廊舍	楠湖廊舍
用途		車位	車位
交易價(元)	43,550	43,050	42,450

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	43,550	43,050	42,450

根據上述調整，該標的車位的平均單價為43,000元/個，我們以該價格作為基準價，通過對比標的資產和其車位樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：611)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘住宅、商業、車位的調整計算，得出內蒙古－呼和浩特－楠湖廊舍住宅、商業、車位市值為36,626,756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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的呼和浩特市榮盛房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

41. 安徽省－蚌埠市－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

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 經開區 蚌山區環湖西路與 丘橋路交叉口 榮盛華府車位	該物業為車位項目，建成時間2019年12月。該物業位於蚌埠市經開區。 該物業包含57個車位（包含人防車位57個），建築面積合計684.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2058年7月28日屆滿，住宅用地於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1,065,900元 (人民幣大寫壹佰零陸萬伍仟玖佰元)

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 皖2017蚌埠市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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡香堤A區	18,640
西湖觀邸	20,000
香榭蘭庭	18,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡香堤A區	西湖觀邸	香樹蘭庭
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	18,640	20,000	18,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	18,640	20,000	17,476

根據上述調整，該標的車位的平均單價為18,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：57)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出安徽省—蚌埠市—榮盛華府車位市值為1,065,900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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的蚌埠榮盛鼎業房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

42. 安徽省 – 蚌埠市 – 錦繡香堤車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡香堤物業權益

				於2023年 10月31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 蚌埠市 禹會區 朝陽路西側、 光彩三路北側 錦繡香堤車位	該物業為車位項目建成時間2018年6月。該物業位於蚌埠市禹會區。 該物業包含393個車位(包含人防車位393個)，建築面積合計4,716.00平方米。 該物業已授權的土地使用權均為商業、住宅用地，商業用地於2052年9月16日屆滿，住宅用地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6,425,320元 (人民幣大寫陸佰肆拾貳萬伍仟叁佰貳拾元)

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蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司，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	蚌國用(出讓)地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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡香堤A區	18,640
西湖觀邸	20,000
香榭蘭庭	18,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡香堤A區	西湖觀邸	香樹蘭庭
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	18,640	20,000	18,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	18,640	20,000	17,476

根據上述調整，該標的車位的平均單價為18,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：146)	負二層(個數：247)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出安徽省—蚌埠市—錦繡香堤車位市值為6,425,320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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

43. 安徽省－蚌埠市－西湖觀邸車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的西湖觀邸物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 禹會區 朝陽路西側、 長盛路南側 西湖觀邸車位	該物業為車位項目，建成時間2019年12月。 該物業位於蚌埠市禹會區。 該物業包含648個車位(包含人防車位648個)，建築面積合計7,776.00平方米。 該物業已授權的土地使用權商業、住宅用地，商業用地於2053年8月30日屆滿，住宅用地於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 10,834,780元 (人民幣大寫壹仟零捌拾叁萬肆仟柒佰捌拾元)

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蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司，於2053年8月30日到期，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 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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目

單位價格
(人民幣元／個)

錦繡香堤A區張正好a415車位	18,640
安徽省－蚌埠市－西湖觀邸	20,000
安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭	18,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡香堤A區	西湖觀邸	香樹蘭庭
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	18,640	20,000	18,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	18,640	20,000	17,476

根據上述調整，該標的車位的平均單價為18,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：305)	負二層(個數：343)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出安徽省—蚌埠市—西湖觀邸車位市值為10,834,780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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的蚌埠榮盛偉業房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

44. 安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的香榭蘭庭物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 安徽省 蚌埠市 龍子湖區 解放路東側、 規劃淮河路南側 香榭蘭庭車位	該物業為車位項目，建成時間2019年12月。該物業位於蚌埠市龍子湖區。 該物業包含1,548個車位（包含人防車位1,548個），建築面積合計18,576.00平方米。 該物業已授權的土地使用權均為商業、住宅用地，商業用地於2052年12月25日屆滿，住宅用地於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 26,086,500元 (人民幣大寫貳仟陸 佰零捌萬陸仟伍佰 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蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司，商業用地均於2052年12月25日到期，住宅用地均於2082年12月25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	蚌國用出讓第2013219號
2	蚌國用出讓第2013168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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
錦繡香堤A區張正好a415車位	18,640
安徽省－蚌埠市－西湖觀邸	20,000
安徽省－蚌埠市－香榭蘭庭	18,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	錦繡香堤A區	西湖觀邸	香榭蘭庭
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	18,640	20,000	18,000
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)：			
臨街道路類型	100.00%	100.00%	103.00%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	97%
經調整單價(人民幣元/停車位)	18,640	20,000	17,476

根據上述調整，該標的車位的平均單價為18,700.00元/個，我們以該價格作為基準價，通過對標的資產和其餘車位的樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：783)	負二層(個數：765)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出安徽省—蚌埠市—香榭蘭庭車位市值為26,086,500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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的蚌埠榮盛豐業房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

45. 廣東省 – 湛江市 – 中央廣場住宅、商業、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物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年 10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 廣東省 湛江市 開發區 海濱大道北 中央廣場住宅、商 業、車位	該物業為住宅、商業、車位項目， 建成時間2021年3月。 該物業位於湛江市開發區。 該物業包含101個車位(包含人防車 位101個)，建築面積合計1,294.71 平方米 989.54平方米住宅面積 6791.98平方米商業面積。 該物業已授權的土地使用權商務金 融業及住宅用地，於2053年12月3 日、2083年12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 82,721,451元 (人民幣大寫捌仟貳 佰柒拾貳萬壹仟肆 佰伍拾壹元)

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	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
3	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040683號
4	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040737號
5	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040741號
6	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040817號

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
7	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040818號
8	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040823號
9	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040775號
10	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040779號
11	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040855號
12	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040840號
13	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040918號
14	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0040992號
15	湛房預許第0220190018號	粵(2021)湛江市不動產權第0041030號
16	湛房預許第0120140001號	湛開國用(2013)第80號
17	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030248號
18	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030249號
19	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030250號
20	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030251號
21	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030253號
22	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030254號
23	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030255號
24	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030256號
25	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030257號
26	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030258號
27	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030259號
28	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030260號
29	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030261號
30	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030262號
31	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030264號
32	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030265號
33	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030266號
34	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030267號

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
35	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030268號
36	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030348號
37	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030349號
38	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030350號
39	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030351號
40	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030353號
41	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030354號
42	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030355號
43	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030356號
44	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030357號
45	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030358號
46	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0030359號
47	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031529號
48	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031617號
49	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031618號
50	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031619號
51	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031620號
52	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031624號
53	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0031625號
54	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0032971號
55	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0032980號
56	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0032991號
57	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033001號
58	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033013號
59	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033014號
60	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033031號
61	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033040號

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
62	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033052號
63	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033058號
64	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033067號
65	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033075號
66	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033076號
67	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033078號
68	湛房預許第0120170139號	粵(2022)湛江市不動產權第0033079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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目(商業) **單位價格**
(人民幣／平方米)

康馨家園龍湖路商舖	15,360
萬達廣場商業	17,280
開發區－城市假日商業	17,760

可比項目(車位) **單位價格**
(人民幣元／個)

廣東省－湛江市－中央廣場	130,000
西粵京基城一期	80,000
西粵京基城二期	80,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 商業

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	康馨家園 龍湖路商舖	萬達廣場商業	開發區－ 城市假日商業
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	46	68	53
交易價(元)	15,360	17,280	17,760

可資比較物業(商業)	A	B	C
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)：			
交易價	100.00%	100.00%	100.00%
人流量	100.00%	105.00%	100.00%
樓層	100.00%	105.00%	103.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	98.00%
公交線路數量(條)	100.00%	101.00%	100.00%
裝飾裝修	102.00%	102.00%	102.00%
成新率	99.00%	92.50%	98.50%
層高(米)	109.00%	109.00%	109.00%
臨街寬度和進深比(單套商業)	97.00%	97.00%	97.00%
土地使用期限(年)	106.78%	100.83%	106.29%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	87.72%	89.28%	87.74%
經調整單價(人民幣元/停車位)	13,473	15,428	15,583

根據上述調整，該標的商業的平均單價為14,800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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

通過對每棟商業物業具體的面積、樓層等因素進行修正，得出各商業的單價，進而計算出總平均單價9,863.7213元/平方米，得出廣東省—湛江市—中央廣場商業市值為66,994,198元。

(b) 公寓

可資比較物業(公寓)	A	B	C
位置	中央廣場— 二期-17號樓 辦公室-1521	中央廣場— 二期-17號 樓辦公室-1810	廣宏天御瀾灣
用途	住宅	住宅	住宅

可資比較物業(公寓)	A	B	C
建築面積(平方米)	91.15	39.98	45
交易價(元)	8,453	9,177	9,120
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%	98.00%
成新率	100.00%	100.00%	96.00%
層高(米)	100.00%	100.00%	104.00%
土地使用期限(年)	100.00%	100.00%	103.54%

可資比較物業(公寓)	A	B	C
總調整	100.00%	100.00%	98.71%
經調整單價(人民幣元/平方米)	8,453	9,177	9,002

根據上述調整，該標的公寓的平均單價為8,900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公寓的面積、樓層等參數，調整得出其餘公寓的價格。

面積參數調整因素：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

通過對每棟公寓具體的面積、樓層等因素進行修正，得出各公寓的單價，進而計算出總平均單價8,893.8830元/平方米，得出廣東省－湛江市－中央廣場公寓市值為8,800,853元。

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	中央廣場	西粵京基城一期	西粵京基城二期
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	130,000	80,000	80,000
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%	98.5%	98.5%

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	101.5%	101.5%
經調整單價(人民幣元/停車位)	130,000	81,218	81,218

根據上述調整，該標的車位的平均單價為97,500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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：0)	負二層(個數：40)	負三層(個數：61)
分值	0%	-20%	-36%

根據上述調整，該標的車位的平均單價為97,500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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。計算後廣東省－湛江市－中央廣場車位市值為6,926,400元。

綜上計算，得出廣東省－湛江市－中央廣場商業、車位、公寓市值為82,721,451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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的湛江開發區榮發房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

46. 廣東省－陽江市－榮盛•山湖海住宅

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•山湖海物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 廣東省 陽江市 陽西縣 沙扒鎮海仔湖地區 旅遊大道北 榮盛•山湖海住宅	該物業為住宅項目，建成時間2021年10月。 該物業位於陽江市陽西縣。 該物業建築面積為1,433.07平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2089年4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6,725,140元 (人民幣大寫陸佰柒拾貳萬伍仟壹佰肆拾元)

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陽西榮華盛房地產有限公司，於2089年4月7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	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	西建房預2020027號	粵(2019)陽西縣不動產權第0007360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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛•山湖海-9幢1005號	4,376
榮盛御海灣	5,328
榮盛•山湖海	4,908

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 住宅

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛•山湖海 -9幢1005號	榮盛御海灣	榮盛•山湖海
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	62.1	45	45
交易價(元)	4,376	5,328	4,908
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%	100%	103%
樓層(單套住宅採用)			
以無電梯坡屋頂為例	100%	100%	102%
軌道交通便捷度(米)	100%	102.5%	103%
公交站點距離(米)	99%	100%	100%
周邊景觀	100%	98%	100%
環境質量	100%	98%	100%
項目規模(兩種方式)	100%	103%	100%
項目容積率	100%	102%	102%
裝飾裝修	100%	96%	100%
成新率	100%	98%	100%
建築面積(平方米)	100%	102%	100%
建築形式	100%	99%	100%
土地使用期限(年)	100%	103%	103%

可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	101.01%	96.74%	92.41%
經調整單價(人民幣元/停車位)	4,420	5,154	4,536

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為4,700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，調整得出其餘住宅的價格。

面積參數調整因素：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘住宅的調整計算，得出廣東省－陽江市－榮盛•山湖海住宅市值為6,725,140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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的陽西榮華盛房地產有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 杜柏擁有3年的物業的估值經驗，於二〇二三年十一月八日勘察該物業。

估值報告

47. 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2023年 10月31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 皇姑屯區 梅江北街 瀋陽榮盛城商業	該物業商業項目，建成時間2020年12月。 該物業位於瀋陽市皇姑屯區。 該物業建築面積為773.37平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣7,387,180元 (人民幣大寫柒佰叁拾捌萬柒仟壹佰捌拾元)
		該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地及其他商服用地，於2084年6月6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瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司，於2084年6月6日到期，為城鎮住宅用地及其他商服用地，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	瀋房預售第200454號	皇姑國用2014第0016號
2	瀋房預售第18485號	皇姑國用2014第0016號
3	瀋房預售第18801號	皇姑國用2014第0016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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
皇姑區梅江街75-17號4門	10,255
萬科紫台(一期)百花山路商舖	10,272
萬科金域華府商舖	11,712

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。以下列示可比項目的調整詳情：

(a) 商業

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	皇姑區梅江街 75-17號4門	萬科紫台(一期) 百花山路商舖	萬科金域華府 商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	245.91	147	148
交易價(元)	10,255	10,272	11,712
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%	100%	103%
公交站點距離(米)	100%	100%	102%
公交線路數量(條)	100%	100%	101%
公共設施完善度	100%	100%	100%
建築面積	100%	100%	105%
裝飾裝修	100%	100%	102%
層高(米)	100%	100%	103%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100%	100%	97%
土地使用期限(年)	100%	100%	100.73%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	100.00%	87.43%	89.83%
經調整單價(人民幣元/停車位)	10,255	8,981	10,521

根據上述調整，該標的商業的平均單價為9,900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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出遼寧省－瀋陽市－榮盛城商業市值為7,387,180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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的瀋陽榮盛新地標房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

48. 遼寧省－瀋陽市－愛家鄺都商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的愛家鄺都物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 臨波路17號 愛家鄺都商業	該物業為項目，建成時間2013年9月。 該物業位於瀋陽市渾南新區。 該物業建築面積為244.96平方米。 該物業已授權的土地使用權混合住宅用地，於2054年8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2,740,368元 (人民幣大寫貳佰柒拾肆萬零叁佰陸拾捌元)

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瀋陽中安房地產開發有限公司，於2054年8月15日到期，為混合住宅用地，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	瀋房預售第10546號	瀋南國用2007第056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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
愛家鄺都	10,200
朗明居社區底商	12,480
浦江盛景灣商舖	10,848

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	愛家鄺都 底商	朗明居社區 底商	浦江盛景灣 商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	133	170	400
交易價(元)	10,200	12,480	10,848
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	100.00%	100.00%	100.00%
交通便利度	100.00%	100.00%	100.00%
軌道交通便捷度(米)	100.00%	100.00%	100.00%
公交站點距離(米)	100.00%	100.00%	100.00%
公交線路數量(條)	100.00%	100.00%	100.00%
環境質量	100.00%	100.00%	100.00%
建築面積	100.00%	100.00%	100.00%
裝飾裝修	100.00%	100.00%	100.00%
外觀設計	100.00%	100.00%	100.00%
成新率	100.00%	100.00%	100.00%
層高(米)	100.00%	100.00%	100.00%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100.00%	100.00%	100.00%
土地使用期限(年)	100.00%	100.00%	100.00%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	103.09%	89.97%	112.01%
經調整單價(人民幣元/平方米)	10,515	11,228	12,151

根據上述調整，該標的商業的平均單價為11,300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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出遼寧省－瀋陽市－愛家鄺都商業市值為2,740,368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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的瀋陽中安房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

49. 遼寧省－瀋陽市－紫提東郡商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的紫提東郡物業權益

				於2023年 10月31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 東陵區 渾南東路69號 紫提東郡商業	該物業為商業項目，建成時間2021年10月。 該物業位於瀋陽市東陵區。 該物業建築面積為558.31平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅及商服用地，於2062年11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5,303,943元 (人民幣大寫伍佰叁拾萬叁仟玖佰肆拾叁元)

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瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司，於2062年11月30日到期，為城鎮住宅及商服用地，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	瀋房預售第200514號	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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
紫提東郡－七期-W5號樓獨立商業-8門	10,819
保利和光塵樾楊官街商舖	10,752
華潤奉天九里商舖	8,938

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	紫提東郡一 七期-W5號樓 獨立商業-8門	保利和光塵樾 楊官街商舖	華潤奉天九里 商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	149.37	130	203
竣工年份	2017-12	2021-12	2016-12
交易價(元)	10,819	10,752	8,938
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%	95%	100%
道路等級	100%	100%	98%
軌道交通便捷度(米)	100%	100%	103%
建築面積	105%	105%	100%
成新率	100%	105%	99%
層高(米)	100%	97%	100%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100%	103%	100%
土地使用期限(年)	100%	108.44%	102.74%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	95.24%	88.13%	97.40%
經調整單價(人民幣元/停車位)	10,304	9,475	8,706

根據上述調整，該標的商業的平均單價為9,500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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出遼寧省－瀋陽市－紫提東郡商業市值為5,303,943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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的瀋陽榮盛中天房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

50. 遼寧省－瀋陽市－錦繡天地商業

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的錦繡天地物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 開發區 大青中朝友誼街道 瀋遼西路 錦繡天地商業	該物業為商業項目，建成時間2014年10月。 該物業位於瀋陽市開發區。 該物業建築面積為752.57平方米。 該物業已授權的土地使用權其他普通商品住房、其他商服用地，於2082年12月26日、2052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6,438,989元 (人民幣大寫陸佰肆拾叁萬捌仟玖佰捌拾玖元)

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瀋陽榮盛錦繡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	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12515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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
錦繡天地－一期	9,188
富景學府新城瀋遼西路商舖	11,520
遠大家園2期	9,978

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	錦繡天地一期	富景學府新城 沈遼西路商舖	遠大家園2期
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	234.98	80	132.28
交易價(元)	9,188	11,520	9,978
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%	100%	103%
交通便利度	100%	103%	103%
軌道交通便捷度(米)	100%	103%	100%
公交站點距離(米)	100%	102%	102%
公交線路數量(條)	100%	100%	101%
環境質量	100%	100%	101%
建築面積	100%	105%	105%
裝飾裝修	106%	104%	104%
成新率	100%	103.5%	93.5%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100%	97%	97%
土地使用期限(年)	100	103.13%	92.52%
可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	94.34%	81.73%	98.86%
經調整單價(人民幣元/停車位)	8,668	9,416	9,865

根據上述調整，該標的商業的平均單價為9,300元/平方米，我們以該價格作為基準價，通過對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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出遼寧省－瀋陽市－錦繡天地商業市值為6,438,989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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的瀋陽榮盛錦繡天地房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

51. 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2023年 10月31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 開發區 十三號街66號 和悅名邸商業	該物業為商業項目，建成時間2021年10月。 該物業位於瀋陽市開發區。 該物業建築面積為345.13平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，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3,317,762元 (人民幣大寫叁佰叁拾壹萬柒仟柒佰陸拾貳元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於瀋陽榮盛錦繡天地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	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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
瀋陽經濟技術開發區13號街66甲7號1門	10,596
富景學府新城瀋遼西路商舖	11,520
融創城一期翟家路商舖	9,186

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(商業)	A	B	C
位置	瀋陽經濟技術開發區13號街66甲7號1門	富景學府新城沈遼西路商舖	融創城一期翟家路商舖
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	191.26	80	86
交易價(元)	10,596	11,520	9,186
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%	103.00%
交通便利度	100.00%	103.00%	100.00%
公交站點距離(米)	100.00%	104.00%	100.00%
環境質量	101.00%	101.00%	101.00%
裝飾裝修	100.00%	104.00%	104.00%
成新率	100.00%	97.50%	96.00%
特殊位置(單套商業)	100.00%	100.00%	95.65%
臨街寬度和進深比(單套商業)	100.00%	97.00%	97.00%
土地使用期限(年)	100.00%	98.03%	97.15%

可資比較物業(商業)	A	B	C
總調整	99.01%	95.86%	106.82%
經調整單價(人民幣元/平方米)	10,491	11,043	9,812

根據上述調整，該標的商業的平均單價為10,449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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出遼寧省－瀋陽市－和悅名邸商業市值為3,317,762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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的瀋陽榮盛錦繡天地房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行		已設定抵押權的土地上的建築物（目標資產範圍內）
				債務期限	合同約定抵押物	
1	瀋陽榮盛錦繡天地房地產開發有限公司	中國華融資產管理股份有限公司遼寧省分公司	瀋陽榮盛錦繡天地房地產開發有限公司	/	和悅名邸一期-6號樓底商-09、10	和悅名邸一期-6號樓底商-09、10

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

(4) 湯麗麗（資產評估師）擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

估值報告

52. 雲南省 – 玉龍縣 – 百花苑住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的百花苑物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 雲南省 麗江市 玉龍縣 黃山鎮西山片區 百花苑住宅	該物業為住宅項目，建成時間2023年8月。 該物業位於麗江市玉龍縣。 該物業建築面積為408.21平方米。 該物業已授權的土地使用權其他商服用地，於2059年10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4,847,653元 (人民幣大寫肆佰捌拾肆萬柒仟陸佰伍拾叁元)

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麗江榮盛康旅置業有限公司，於2059年10月21日到期，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	預許雲字第(2020)第325號	雲(2020)玉龍縣不動產權第0001062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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛麗江花溪星院	11,471
天德花園1	11,005
天德花園2	9,932

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛麗江花溪 星院	天德花園1	天德花園2
用途	住宅	住宅	住宅
建築面積(平方米)	77	164	139
交易價(元)	11,471	11,005	9,932
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)	101.50%	101.50%	101.50%
公交站點距離(米)	100.00%	98.00%	98.00%
項目規模(兩種方式)	100.00%	94.00%	94.00%
裝飾裝修	94.00%	100.00%	100.00%
成新率	100.00%	100.00%	99.50%
建築面積(平方米)	100.00%	91.00%	94.00%
土地使用期限(年)	100.00%	100.39%	100.39%

可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	104.81%	117.07%	113.90%
經調整單價(人民幣元/平方米)	12,023	12,884	11,313

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為12,100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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層
分值	-1%	0.5%	1.5%	0.5%	-1%

綜上對其餘住宅的調整計算，得出雲南省—玉龍縣—百花苑住宅市值為4,847,653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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的麗江榮盛康旅置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
- (b) 除下表已披露的目標資產存在抵押，其餘目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。

序號	抵押人	抵押權人	債務人	債務人履行 債務期限	合同約定抵押物	已設定抵押權的土地上的 建築物(目標資產範圍內)
1	麗江榮盛康旅置業有限公司	北京嘉泰潤華投資有限公司	麗江榮盛康旅置業有限公司	2022/5/27- 2023/8/29	雲(2020)玉龍縣不動產權第0001062號	百花苑32幢2單元102、201、202；34幢1單元202、2單元102

《中華人民共和國民法典》第三百九十七條，「以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人未依據前款規定一併抵押的，未抵押的財產視為一併抵押。」根據該規定，上表已設定抵押權的土地上的建築物一併抵押。

《中華人民共和國民法典》第四百零六條第一款「抵押期間，抵押人可以轉讓抵押財產。當事人另有約定的，按照其約定。抵押財產轉讓的，抵押權不受影響。」根據上述規定，已辦理抵押的受限目標資產可以轉讓。

(4) 何少華擁有6年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月五日勘察該物業。

估值報告

53. 四川省 – 成都市 – 榮盛時代天府住宅

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛時代天府物業權益

				於2023年 10月31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 四川省 成都市 天府新區 煎茶街道 榮盛時代天府住宅	該物業為住宅項目，建成時間2023年08月。 該物業位於成都市天府新區。 該物業建築面積為168.80平方米。	於估值日期，該物業為空置及已落成待售。	人民幣3,156,560元 (人民幣大寫叁佰壹拾伍萬陸仟伍佰陸拾元)
		該物業已授權的土地使用權商服用地、住宅用地，於2090年5月25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成都天赫房地產開發有限公司，於2090年5月25日到期，為商服用地、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	蓉預售字第510110202132623號	川(2021)成天不動產權第0001464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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣／平方米)
榮盛時代天府 – 一期-3號地塊-2號樓-1-701	19,158
天府公園觀瀾9號 住宅1	19,044
天府公園觀瀾9號 住宅2	17,126

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(住宅)	A	B	C
位置	榮盛時代天府一期-3號地塊-2號樓-1-701	天府公園觀瀾9號住宅1	天府公園觀瀾9號住宅2
用途	洋房	洋房	洋房
建築面積(平方米)	168.8	123	125
竣工年份	2023-6	2023-10	2023-10
交易價(元)	19,158	19,044	17,126
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	99	99.5
項目規模(兩種方式)	100	104	104
項目容積率	100	96	96
裝飾裝修	100	96	96
建築面積(平方米)	100	103	103
土地使用期限(年)	100	100.05	100.05
可資比較物業(住宅)	A	B	C
總調整	100.00%	102.27%	101.75%
經調整單價(人民幣元/停車位)	19,158	19,476	17,426

根據上述調整，該標的住宅的平均單價為18,700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：

項目	極小戶型	小戶型	中戶型	大戶型	超大戶型
分值	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%

樓層參數調整因素：

項目	首層	低層	中層	高層	頂層	負層
分值	+15%	+8%	+6%	+3%	+0%	-30%

綜上對其餘商業的調整計算，得出四川省—成都市—榮盛時代天府住宅市值為3,156,560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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的成都天赫房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
- (4) 王曉明擁有10年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

54. 四川省 – 什邡市 – 公園御府車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的公園御府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 四川省 德陽市 什邡市 雍城街道岷山西路 公園御府車位	該物業為車位項目，建成時間2021年04月。 該物業位於德陽市什邡市。 該物業包含182個車位，建築面積合計5,395.98平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2086年6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5,642,000元 (人民幣大寫伍佰陸拾肆萬貳仟元)

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什邡凱旋置業有限公司，於2086年6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	什國用(2016)第02655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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
公園御府	31,000
公園御府	31,000
公園御府	31,000

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	公園御府	公園御府	公園御府
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	90,000.00	85,000.00	115,200.00

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	31,000.00	31,000.00	31,000.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為31,000.00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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：182)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出四川省—什邡市—公園御府車位市值為5,642,000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：
- 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的什邡凱旋置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - 擬轉讓目標資產中的車位，具備辦證條件，該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 王曉明擁有10年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月六日勘察該物業。

估值報告

55. 陝西省－漢中市－榮盛·濱江悅府車位

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·濱江悅府物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 陝西省 漢中市 南鄭縣 大河坎鎮 江南東路與漢桂路 十字東南角 榮盛·濱江悅府車位	該物業為車位項目，建成時間2023年08月。 該物業位於漢中市南鄭縣。 該物業包含147個車位，建築面積合計1,799.28平方米。 該物業已授權的土地使用權城鎮住宅用地，於2090年5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 14,214,900元 (人民幣大寫壹肆 佰貳拾壹萬肆仟玖 佰元)

附註：

- (1) 根據產權持有單位提供的相關資料，該物業的所有權歸屬於漢中榮園興城置業有限公司，於2090年5月19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	陝(2020)南鄭縣不動產權第0002457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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
陝西省－漢中市－榮盛·濱江悅府	90,000
陝西省－漢中市－榮盛·濱江悅府	85,000
中青濱江半島小區	115,200

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛•濱江悅府	榮盛•濱江悅府	中青濱江半島 小區
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	90,000.00	85,000.00	115,200.00

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	90,000.00	85,000.00	115,200.00

根據上述調整，該標的車位的平均單價為96,700.00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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：147)	負二層(個數：0)	負三層(個數：0)
分値	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出重慶市—重慶市—榮盛城觀雲郡車位市值為14,214,900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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的漢中榮園興城置業有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位，雖然不具備單獨辦理不動產權證的條件，但該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。
- (4) 路楊(資產評估師)擁有20年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月九日勘察該物業。

估值報告

56. 重慶市－重慶市－榮盛城觀雲郡車位

榮萬家生活服務股份有限公司及其附屬公司擬收購的榮盛城觀雲郡物業權益

序號	物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年
				10月31日 現狀下的市值
1	中華人民共和國 重慶市 大渡口區 大渡口組團I分區 榮盛城觀雲郡車位	該物業為車位項目，建成時間2019年12月。 該物業位於重慶市大渡口區。 該物業包含18個車位（包含人防車位1個），建築面積合計600.71平方米。 該物業已授權的土地使用權其他商服用地／停車用房，於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641,440元 (人民幣大寫陸拾肆萬壹仟肆佰肆拾元)

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重慶榮乾房地產開發有限公司，於2057年7月2日到期，為其他商服用地／停車用房，詳情如下：

序號	對應土地使用權證號／不動產權證號
1	渝(2020)大渡口區不動產權第000818011

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交易發生於過去一年；b可以比較項目的性質與該物業相似。

可比項目	單位價格 (人民幣元／個)
榮盛城觀雲郡	43,500
榮盛城觀雲郡	43,500
榮盛城觀雲郡	43,500

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。以下列示可比項目的調整詳情：

可資比較物業(車位)	A	B	C
位置	榮盛城觀雲郡	榮盛城觀雲郡	榮盛城觀雲郡
用途	車位	車位	車位
交易價(元)	43,500	43,000	40,000

可資比較物業(車位)	A	B	C
總調整	100%	100%	100%
經調整單價(人民幣元/停車位)	43,500	43,000	40,000

根據上述調整，該標的車位的平均單價為42,200.00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樓層等參數，調整得出其餘車位的價格。

樓層參數調整因素：

項目	負一層(個數：4)	負二層(個數：14)	負三層(個數：0)
分值	0%	-20%	-36%

綜上對其餘車位的調整計算，得出重慶市－重慶市－榮盛城觀雲郡車位市值為641,440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) 截至本法律意見書出具之日，擬轉讓目標資產的重慶榮乾房地產開發有限公司合法擁有上述目標資產的權屬，對該資產享有佔有、使用、收益、處分的權利。
 - (b) 目標資產未設定抵押或擔保、未有司法查封或保全情形，也未出租、出借給第三方使用。
 - (c) 擬轉讓目標資產中的車位(人防車位除外)，具備辦證條件，該車位皆坐落於產權人享有使用權的土地之上，所有車位均未出租、出借給第三方使用。產權人行使、轉讓該車位使用權不損害第三方利益，產權人轉讓該車位使用權不存在實質上的法律障礙。同時，公司承諾，取得車位使用權後優先轉讓或出租給業主。

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，「地下工程應本着『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) 王曉明擁有10年的物業的估值經驗，於二零二三年十一月七日勘察該物業。

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 榮萬家

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2024年1月31日(星期三)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、追認及確認債務抵償框架協議(定義見本公司日期為2024年1月12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，2024年1月12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2024年1月26日（星期五）至2024年1月31日（星期三）（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2024年1月25日（星期四）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。
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、劉紅霞女士及肖天馳先生；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。