
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金科智慧服務集團股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部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。

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

主要及關連交易

債務清償授權

及

2024年第三次臨時股東會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

謹訂於2024年12月20日(星期五)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行臨時股東會，召開大會的通告載列於本通函第244至245頁。本通函亦隨附適用於臨時股東會的代表委任表格。該適用於臨時股東會的代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)。

擬委任代表出席臨時股東會的股東最遲須於臨時股東會或其任何續會(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表格並交回。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東會(或其任何續會)並於會上投票。

2024年11月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 一般資料	34
附錄二 — 財務資料	39
附錄三 — 估值報告	42
臨時股東會通告	244

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「評估價值」	指	艾華迪評估諮詢有限公司評估的抵銷資產於2024年9月30日的評估價值
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債務清償授權」	指	獨立股東授予董事會通過收購剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的授權
「違約」	指	金科集團違反貸款協議未償還本金額及應計利息
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東會」	指	本公司謹訂於2024年12月20日（星期五）下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行及召開的2024年第三次臨時股東會，藉以（其中包括）考慮及酌情批准債務清償授權及其項下擬進行的交易，或其任何續會
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，以港元認購和買賣並在聯交所上市

釋 義

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生）組成，以就債務清償授權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	紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就債務清償授權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	並無於債務清償授權中擁有重大權益的股東
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（證券代碼：000656.SZ）
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司和聯營公司（但不包括本集團）
「最後實際可行日期」	指	2024年11月29日，即為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
「貸款協議」	指	本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）於2022年7月29日訂立的本金額為人民幣1,500百萬元的貸款協議，分別披露於本公司日期為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函內
「清償價上限」	指	剩餘抵銷資產的最高購買價，為人民幣1,059,040,000元

釋 義

「《調解書》」	指	重慶市第一中級人民法院於2024年3月29日就違約出具的民事調解書
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「抵銷資產」	指	債務清償授權所列停車位及商業物業
「前債務清償框架協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月29日訂立的前債務清償框架協議，分別披露於本公司日期為2024年1月2日及2024年3月27日的公告及通函內
「應收款項」	指	於最後實際可行日期，因貸款協議而產生的應收金科集團的未結清應收款項，約為人民幣1,640,737,095元
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括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
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

執行董事：

夏紹飛先生 (董事長)

非執行董事：

徐國富先生

吳曉力先生

林可女士

石誠先生

祁詩皓先生

獨立非執行董事：

袁林女士

肖慧琳女士

董煥樟先生

中國總部：

中國重慶市

江北區

石馬河街道

盤溪路480號

金科十年城

東區

A4棟

中國註冊辦事處：

中國重慶市

江北區

石馬河街道

盤溪路484號附1號

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

敬啟者：

主要及關連交易

債務清償授權

及

2024年第三次臨時股東會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年9月30日的公告，內容有關(其中包括)債務清償授權及其項下擬進行的交易，惟須待獨立股東於臨時股東會上以普通決議案方式批准方可作實。

本通函旨在向閣下提供(i)有關債務清償授權的進一步詳情；(ii)抵銷資產的估值報告；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對債務清償授權條款的意見的函件；(iv)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(v)臨時股東會通告。

背景

茲提述本公司日期分別為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函，內容有關貸款協議。由於金科集團未能按照貸款協議償還本金及應計利息，本公司已向中國法院對金科集團提起訴訟。於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《調解書》，確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬元及相應應計利息。由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，本公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及清償應收款項，本公司謹此就債務清償授權尋求獨立股東批准。於最後實際可行日期，因貸款協議而產生的應收金科集團款項合共約為人民幣1,640,737,095元。

貸款協議

本集團與金科集團有著長期穩定的合作關係。訂立貸款協議之時，董事獲悉，若干物業發展項目（佔金科集團整體物業發展項目組合的一小部分）的進度受到COVID-19疫情的不利影響，而貸款協議將使金科集團於部署其整體中短期營運資金方面更具靈活性，以便及時交付其發展中項目，否則可能因所需資金的重新分配及部署而需要較長時間交付。透過訂立貸款協議，金科集團將能確保在建物業項目的建設及交付，繼而在交付該等物業後聘請本集團提供物業管理服務，有利於本集團長遠發展。貸款協議的主要條款概述如下，供獨立股東參考：

日期： 2022年7月29日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 金科股份。

董事會函件

- 本金額：** 人民幣1,500百萬元
- 利率：** 年利率8.6%，自貸款本金人民幣1,500百萬元的提款日期（不包括2024年12月20日，即到期日）開始計算，自2022年12月20日開始每半年支付一次，最後一筆於2024年12月20日支付。
- 年限：** 自提款日期開始至到期日（即2024年12月20日）為止的固定期限。
- 還款：** 金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%，此後自2023年6月20日起按每半年還款一次（但各還款日均有兩個月的寬限期），並於2024年12月20日償還最後一期貸款。
- 違約利息：** 倘金科股份未能於上述兩個月的寬限期屆滿時或之前償還貸款協議項下的任何應付款項，金科股份應支付額外的違約利息，該違約利息按標準年利率8.6%的1.5倍計算（即年利率12.9%），按日計息直至金科股份悉數償還有關逾期款項。
- 擔保：** 貸款人民幣1,500百萬元由抵押資產（包括不少於42,000個停車位及不少於200個商業店舖物業，總建築面積約100,000平方米）擔保。根據貸款協議，金科股份有權在事先取得本公司同意的情況下，為還款目的或為其自用目的而出售抵押資產，條件是已向本公司抵押經本公司認可的同等價值的替代資產。於任何情況下，抵押資產不時的總價值應相等於未支付的貸款本金除以60%的抵押率。
- 目的：** 用於一般營運資金用途。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函。

債務清償授權及代價

由於發生違約及根據適用中國法律，金科股份須促使其成員公司配合本集團根據《調解書》對抵銷資產進行司法拍賣（「**司法拍賣**」）以清償應收款項。司法拍賣所得款項在扣除相關費用後將用於償還應收款項。司法拍賣的起拍價（「**起拍價**」）應由本公司與金科股份協定，且應約等於評估價值。倘存在任何抵銷資產未能透過司法拍賣出售（「**剩餘抵銷資產**」），本公司擬以與金科集團協定之清償價收購剩餘抵銷資產，以用於按等額基準抵銷剩餘應收款項。

儘管本集團作出努力，金科股份已表示其不會就清償抵銷資產與本公司訂立明確的書面協議，原因為其正進行債務重整管理。因此，董事會謹此向獨立股東尋求用於收購任何剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的設有清償價上限的債務清償授權。債務清償授權將自於臨時股東會上獲得獨立股東批准日期起計一年內有效。抵銷資產及相應的清償價上限詳情載列如下：

序號	項目	地點	停車位／商用	建築面積 (平方米)	數量	於2024年 9月30日的估值	清償價上限
1.	內江公園王府	四川省	商用	2,216.28	-	11,400,000	11,400,000
2.	內江公園王府	四川省	停車位	-	319	13,600,000	13,600,000
3.	郴州金科城	湖南省	商用	2,671.00	-	9,990,000	9,990,000
4.	濟南瀾山公館	山東省	停車位	-	92	2,510,000	2,510,000
5.	蔡家金科城	重慶市	停車位	-	2,239	117,160,000	117,160,000
6.	蔡家集美嘉悅	重慶市	停車位	-	3,525	178,550,000	178,550,000
7.	金科美辰	重慶市	停車位	-	157	6,790,000	6,790,000
8.	西永天宸	重慶市	停車位	-	2,648	117,280,000	117,280,000
9.	天元道	重慶市	停車位	-	2,339	166,910,000	166,910,000
10.	金科中華坊	重慶市	停車位	-	122	8,120,000	8,120,000
11.	金科九曲河	重慶市	停車位	-	239	18,450,000	18,450,000
12.	涪陵金科天宸	重慶市	停車位	-	341	20,650,000	20,650,000

董事會函件

序號	項目	地點	停車位／商用	建築面積 (平方米)	於2024年		
					數量	9月30日的估值	清償價上限
13.	涪陵中央公園城	重慶市	停車位	-	1,668	89,950,000	89,950,000
14.	棗陽集美天宸	湖北省	商用	3,538.00	-	44,730,000	44,730,000
15.	集美玉溪一星辰	雲南省	商用	1,078.00	-	10,450,000	10,450,000
16.	萬州觀天下	重慶市	停車位	-	2	70,000	70,000
17.	大足中央公園城	重慶市	停車位	-	266	8,150,000	8,150,000
18.	大足集美江山	重慶市	停車位	-	426	14,090,000	14,090,000
19.	涪陵博翠府	重慶市	停車位	-	157	9,730,000	9,730,000
20.	遂寧集美嘉悅	四川省	停車位	-	94	2,750,000	2,750,000
21.	海悅東方	安徽省	商用	873.31	-	9,560,000	9,560,000
22.	海悅東方	安徽省	停車位	-	504	19,640,000	19,640,000
23.	合肥天宸花園	安徽省	商用	4,169.00	-	27,530,000	27,530,000
24.	合肥天宸花園	安徽省	停車位	-	434	33,570,000	33,570,000
25.	武侯博翠府	四川省	停車位	-	192	22,270,000	22,270,000
26.	金樾花園	安徽省	停車位	-	176	15,740,000	15,740,000
27.	柳州金科星辰	廣西省	停車位	-	103	3,040,000	3,040,000
28.	柳州集美天悅	廣西省	停車位	-	21	630,000	630,000
29.	棲霞博翠花園	江蘇省	停車位	-	323	29,950,000	29,950,000
30.	巫山金科城	重慶市	停車位	-	115	3,920,000	3,920,000
31.	南川世界城	重慶市	停車位	-	1,196	37,110,000	37,110,000
32.	金科財富中心	重慶市	停車位	-	233	4,670,000	4,670,000
33.	維拉莊園	重慶市	停車位	-	2	40,000	40,000
34.	悅湖名門	重慶市	停車位	-	1	20,000	20,000
35.	雲璽台	重慶市	停車位	-	1	20,000	20,000
總計				14,545.59	17,935	1,059,040,000	1,059,040,000

抵銷資產的挑選標準為(i)本集團已就抵銷資產訂立抵押安排；及(ii)抵銷資產受本集團管理。

董事會函件

清償價上限人民幣1,059,040,000元乃參考(其中包括)(i)中國獨立估值師採用市場法進行的於2024年9月30日抵銷資產的估值(合計人民幣1,059,040,000元)及各項抵銷資產的估值；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；及(iii)下文「債務清償授權的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益，並經本公司與金科股份公平磋商後釐定。

若本公司與金科股份無法就起拍價達成一致，相關中國法院將對抵銷資產進行司法估值，其結果是最終及決定性結果，以釐定起拍價。根據董事會的了解，有關司法估值價格通常不高於清償價上限。

由於司法拍賣受限於中國相關法院的內部時間表及程序，本公司目前無法估計司法拍賣的預期時間。本公司將與法院持續溝通司法拍賣的進度，目前預期於司法拍賣完成後三個月內清償剩餘抵銷資產。倘本公司可能無法於債務清償授權項下擬定的時限內清償剩餘抵銷資產，其將重新遵守上市規則，並就新授權尋求獨立股東批准。

有關抵銷資產的資料

抵銷資產包括(i)17,935個停車位；及(ii)總建築面積為14,545.59平方米的6個商業物業項目。所有抵銷資產均已取得正式產權證書。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知，自金科集團完成抵銷資產開發後，抵銷資產一直計作存貨，並未出租。因此，抵銷資產並無產生租金收入或溢利。

抵銷資產主要被法院查封，以作為本集團的抵押。於最後實際可行日期，僅有小部分抵銷資產(約人民幣74,536,056元)涉及刑事或地方政府行政調查(「產權負擔」)，而有關調查可能影響司法拍賣的進度。誠如中國法律顧問所告知，儘管存在產權負擔，只要抵銷資產獲法院同意進行司法拍賣並於其後由本集團清償(倘其未透過司法拍賣處置)，本集團將享有完全權利以擁有、處置或轉讓抵銷資產。倘有任何抵銷資產附帶產權負擔而未獲法院同意進行司法拍賣，本集團不會根據債務清償授權收購該等抵銷資產。因此，本公司認為，就估值目的而言，估值師假設抵銷資產可在無法律障礙的情況下轉讓屬公平合理。

債務清償授權的理由及裨益

儘管本公司目前無法估計司法拍賣的預期時間，但法院可能不久會啟動其認為合適的程序。誠如中國法律顧問所告知，倘抵銷資產未透過司法拍賣出售，本公司將須在司法拍賣失敗後15日（「15日時限」）內向法院申請清償剩餘抵銷資產。法院之後將指示本公司及金科股份參考起拍價以清償剩餘抵銷資產。金科股份已表示，在不損害其債務重整管理的情況下，其將努力配合法院的指示以清償剩餘抵銷資產。債務清償授權作為預先授權，將使本集團能夠在幾乎緊隨司法拍賣後向金科集團收回大部分應收款項，及使本公司能夠在更早期階段完成行政程序（包括符合上市規則），而董事會認為，其將使本公司能夠遵循15日時限及盡可能早地清償債務。

透過司法拍賣，任何出售抵銷資產所得款項將用於償還應收款項。就任何剩餘抵銷資產而言，本集團將收購有關剩餘抵銷資產以按等額基準清償應收款項，清償價將由本公司及金科集團參考起拍價（包括相關中國法院進行的司法估值結果（如有）），經公平磋商後釐定，在任何情況下均不得高於清償價上限。本集團將向其第三方供應商轉讓剩餘抵銷資產，以償付本集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租剩餘抵銷資產以換取現金。由於金科股份正進行債務重整管理，就任何應收款項結餘而言，本公司將向重整管理人申報債權，繼續監控金科集團的重整進度，並適時採取必要法律措施盡可能收回應收款項。

於考慮尋求批准債務清償授權時，董事會認為，(i)金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業債務重整，故在未經其重整管理人及其他債務人批准的情況下不大可能以現金個別償還應收款項；及(ii)本公司變現、出售或租賃剩餘抵銷資產可改善本公司的現金流情況及盡量降低本公司的虧損。

本集團具備行業領先的房地產管理及運營能力。由於所有抵銷資產均由本集團管理，故本集團將持續在本集團所管理物業的業主及租戶中或在公開市場物色合適的第三方出售或租賃剩餘抵銷資產。本集團認為，該等交易不僅有利於提升社區增值服務的能力，亦將提高本集團的收入，從長遠來看，兩者均符合本集團的利益。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，債務清償授權項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但交易條款按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及金科集團的資料

金科股份

金科股份為於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市（證券代碼：000656.SZ）。金科股份為中國一家領先的物業開發商，主要從事開發大型混合用途物業項目，廣泛佈局物業管理、科技產業運營、建築、房地產建築管理及商業運營。

本集團

本集團主要於中國從事提供空間物業管理服務、本地生活服務、社區增值服務及智慧科技服務。

上市規則的涵義

茲提述前債務清償框架協議。根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償授權項下擬進行的交易與前債務清償框架協議合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，其構成本公司的一項主要交易，且須遵守上市規則第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，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約26.38%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，債務清償授權項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償授權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故其須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

董事會批准

於為批准債務清償授權而舉行的董事會會議上，徐國富先生（於重慶市金科投資控股（集團）有限責任公司擔任管理職位）及石誠先生（於金科集團擔任管理職位）已就有關董事會決議案放棄投票。除以上所披露者外，概無董事於債務清償授權擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准債務清償授權的有關董事會決議案放棄投票。

臨時股東會及委任代表安排

謹訂於2024年12月20日（星期五）下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行臨時股東會，以考慮及酌情通過批准債務清償授權的相關決議案。召開臨時股東會的通告載列於本通函第244頁至245頁。隨本通函亦附奉適用於臨時股東會的代表委任表格。

於臨時股東會上將以投票方式進行表決。金科股份持有162,977,875股股份（相當於本公司已發行股本的約26.38%），須於臨時股東會上就批准債務清償授權的建議決議案放棄投票。由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就債務清償授權及其項下擬進行的交易的條款向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就債務清償授權及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除金科股份外，概無其他股東於債務清償授權及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於臨時股東會上就相關決議案放棄投票。

如股東擬委任代表出席臨時股東會，股東務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東會或其任何續會（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。股東應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。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會或其任何其他續會（視情況而定），並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席臨時股東會並於會上投票的資格，本公司將於2024年12月17日（星期二）至2024年12月20日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東會並於會上投票，尚未登記過戶文件的股東須不遲於2024年12月16日（星期一）下午四時三十分將所有填妥之股份過戶表格連同有關股票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），以進行登記。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就債務清償授權的條款向獨立股東提供意見。經計及債務清償授權的條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所提供的資料後，獨立董事委員會認為債務清償授權並非於本集團一般及日常業務過程中授出，但其項下擬訂的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的有關債務清償授權及其項下擬進行的交易的普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函第14頁至15頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就債務清償授權的條款向獨立股東提供的推薦意見。亦務請閣下垂注獨立財務顧問的意見函件，當中載有（其中包括）其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第16至33頁。

亦務請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料、財務資料及估值報告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

2024年11月29日

以下為獨立董事委員會就債務清償授權及其項下擬進行的交易的條款向獨立股東發出的推薦意見函件全文，以供載入通函而編製。

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

敬啟者：

**主要及關連交易
債務清償授權**

吾等提述本公司日期為2024年11月29日的致股東通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就債務清償授權的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注獲委任以就通函第16頁所載債務清償授權條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問紅日資本有限公司的意見函件，以及載於通函第4頁至13頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經計及(其中包括)獨立財務顧問考慮的因素及理由以及獨立財務顧問的意見(如其意見函件所述),吾等認為債務清償授權並非於本集團的一般及日常業務過程中授出,但債務清償授權的條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。故吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的有關債務清償授權及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事

袁林女士

肖慧琳女士
謹啟

董煥樟先生

2024年11月29日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載列其就債務清償授權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的意見，乃為供載入本通函內而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

主要及關連交易 有關 債務清償授權

I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就債務清償授權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，其詳情載於日期為2024年11月29日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《調解書》，確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬元及相應應計利息。由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，貴公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及清償應收款項，貴公司擬就債務清償授權（即授予董事會通過收購剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的授權）尋求獨立股東批准。於最後實際可行日期，因貸款協議而產生的應收金科集團的應收款項合共約為人民幣1,640,737,095元。

誠如董事會函件所載，根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償授權項下擬進行的交易與前債務清償框架協議合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，其構成 貴公司的一項主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，金科股份為 貴公司的主要股東，持有 貴公司約26.38%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，債務清償授權項下擬進行的交易構成 貴公司的一項關連交易。由於有關債務清償授權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故其須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

II. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就債務清償授權及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准，紅日資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等作為獨立財務顧問的職責為就債務清償授權及其項下擬進行的交易對於(i)債務清償授權是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；及(ii)其項下擬進行的交易是否在 貴集團日常及一般業務過程中進行，是否符合 貴公司及股東的整體利益，及獨立股東於臨時股東會上應如何就批准債務清償授權項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、金科股份及彼等各自的股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就債務清償授權項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

於過往兩年，除此項委任及吾等就2022年物業管理服務總協議補充協議項下的持續關連交易及經修訂年度上限以及有關債務清償框架協議的須予披露及關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2024年3月27日的通函）獲委任為獨立財務顧問外，吾等未曾擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團。

IV. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層（「**管理層**」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設通函所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、金科集團及（如適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

獨立財務顧問函件

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮債務清償授權項下擬進行的交易，除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

V. 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事提供空間物業管理服務、本地生活服務、社區增值服務及智慧科技服務。

吾等謹此分別載列 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度的財務資料(摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」))及截至2023年及2024年6月30日止六個月的財務資料(摘錄自 貴集團截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「**2024年中期報告**」))概要：

摘錄自2023年年報及2024年中期報告的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2024年	2023年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入				
— 空間物業管理服務	2,048,071	2,029,877	4,092,028	4,101,158
— 本地生活服務	214,164	242,134	513,894	487,931
— 社區增值服務	129,500	159,997	317,069	332,851
— 智慧科技服務	18,420	32,833	56,750	83,119
總收入	2,410,155	2,464,841	4,979,741	5,005,059
銷售成本	(1,945,947)	(1,901,329)	(4,051,564)	(4,061,857)
毛利	464,208	563,512	928,177	943,202
期／年內(虧損)／溢利				
及全面收益總額	(190,301)	216,084	(981,661)	(1,839,935)

獨立財務顧問函件

截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」)及截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)的財務表現

如2024年中期報告所載，貴集團收入由2023年上半年的約人民幣2,464.8百萬元減少約人民幣54.6百萬元或2.2%至2024年上半年的約人民幣2,410.2百萬元。空間物業管理服務仍為2024年上半年及2023年上半年的最大收入來源，其次分別是本地生活服務、社區增值服務及智慧科技服務。

於2024年上半年，貴集團錄得期內虧損及全面收益總額約人民幣190.3百萬元，而2023年上半年則錄得期內溢利及全面收益總額約人民幣216.1百萬元。

截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)及截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)的財務表現

如2023年年報所載，貴集團的收入由2022財年的約人民幣5,005.1百萬元減少約人民幣25.4百萬元或0.5%至2023財年的約人民幣4,979.7百萬元。

於2023財年，貴集團錄得年內虧損及全面收益總額約人民幣981.7百萬元，較2022財年的約人民幣1,839.9百萬元減少約人民幣858.2百萬元或46.6%。

摘錄自2023年年報及2024年中期報告的 貴集團綜合財務狀況表概要

	於6月30日	於12月31日	
	2024年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	2,314,145	1,990,392	2,006,597
流動資產	4,782,027	5,666,935	6,350,162
非流動負債	180,490	187,277	192,394
流動負債	3,047,971	3,372,803	2,764,000
貴公司擁有人應佔權益	3,858,301	4,077,934	5,326,783

於2024年6月30日及2023年12月31日的財務狀況

於2024年6月30日，貴集團的資產總值約為人民幣7,096.2百萬元，主要包括(i)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，於2024年6月30日約為人民幣1,983.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,093.8百萬元減少約5.2%；及(ii)現金及現金等價物以及定期存款，於2024年6月30日合計約為人民幣2,468.4百萬元，較於2023年12月31日的合計約人民幣3,125.5百萬元減少約21.0%。於2024年6月30日，貴集團的負債總額約為人民幣3,228.5百萬元，主要包括(i)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2024年6月30日約為人民幣2,185.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,372.4百萬元減少約7.9%；及(ii)合約負債，於2024年6月30日約為人民幣764.3百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元減少13.2%。

於2024年6月30日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣3,858.3百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣4,077.9百萬元減少約人民幣219.6百萬元或5.4%。

於2023年12月31日及2022年12月31日的財務狀況

於2023年12月31日，貴集團的資產總值約為人民幣7,657.3百萬元，主要包括(i)貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，於2023年12月31日約為人民幣2,093.8百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣2,388.7百萬元減少約12.3%；及(ii)現金及現金等價物以及定期存款，於2023年12月31日約為人民幣3,125.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣3,069.8百萬元增加1.8%。於2023年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣3,560.1百萬元，主要包括(i)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2023年12月31日約為人民幣2,372.4百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,952.4百萬元增加約21.5%；及(ii)合約負債，於2023年12月31日約為人民幣880.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣740.2百萬元增加19.0%。

於2023年12月31日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣4,077.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣5,326.8百萬元減少約人民幣1,248.9百萬元或23.4%。

2. 有關金科集團的資料

誠如董事會函件所載，金科股份為於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市（證券代碼：000656.SZ）。金科股份為中國一家領先的物業開發商，主要從事開發大型混合用途物業項目，廣泛佈局物業管理、科技產業運營、建築、房地產建築管理及商業運營。

誠如金科股份截至2024年6月30日止六個月的2024年半年度財務報告（「**2024年金科股份中期報告**」）所述，金科集團(i)於2024年6月30日錄得流動資產約人民幣1,668億元及流動負債約人民幣1,774億元，及流動負債淨額約人民幣106億元；(ii)於2024年6月30日錄得貨幣資金約人民幣46億元；及(iii)於2024年6月30日錄得有息負債本金及逾期未能償還的有息債務本金分別約人民幣714億元及人民幣318億元。上述資料表明金科集團面臨營運資金困難。有關金科集團的財務狀況及吾等分析的進一步資料，請參閱本函件「4.2 金科集團的背景及財務資料」一節。

3. 債務清償授權的理由及裨益

吾等已自董事會函件摘錄並概述以下訂立債務清償授權的背景資料、理由及裨益。

儘管 貴公司目前無法估計司法拍賣的預期時間，但法院可能不久會啟動其認為合適的程序。誠如中國法律顧問所告知，倘抵銷資產未透過司法拍賣出售， 貴公司將須在司法拍賣失敗後15日（「**15日時限**」）內向法院申請清償剩餘抵銷資產。法院之後將指示 貴公司及金科股份參考起拍價以清償剩餘抵銷資產。金科股份已表示，在不損害其債務重整管理的情況下，其將努力配合法院的指示以清償剩餘抵銷資產。

債務清償授權作為預先授權，將使 貴集團能夠在幾乎緊隨司法拍賣後向金科集團收回大部分應收款項，及使 貴公司能夠在更早期階段完成行政程序（包括符合上市規則），而董事會認為，其將使 貴公司能夠遵循15日時限及盡可能早地清償債務。

透過司法拍賣，任何出售抵銷資產所得款項將用於償還應收款項。就任何剩餘抵銷資產而言，貴集團將收購有關剩餘抵銷資產以按等額基準清償應收款項，清償價將由貴公司及金科集團參考起拍價（包括相關中國法院進行的司法估值結果（如有）），經公平磋商後釐定，在任何情況下均不得高於清償價上限。

若貴公司與金科股份無法就起拍價達成一致，相關中國法院將對抵銷資產進行司法估值，其結果是最終及決定性結果，以釐定起拍價。根據董事會的了解，有關司法估值價格通常不高於清償價上限。

貴集團將向其第三方供應商轉讓剩餘抵銷資產，以償付貴集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租剩餘抵銷資產以換取現金。由於金科股份正進行債務重整管理，就任何應收款項結餘而言，貴公司將向重整管理人申報債權，繼續監控金科集團的重整進度，並適時採取必要法律措施盡可能收回應收款項。

就債務清償授權而言，董事會認為，(i) 金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業債務重整，故在未經其重整管理人及其他債務人批准的情況下不大可能以現金個別償還應收款項；及(ii) 貴公司變現、出售或租賃剩餘抵銷資產可改善貴公司的現金流情況及盡量降低貴公司的虧損。

貴集團具備行業領先的房地產管理及運營能力。貴集團將持續在貴集團所管理物業的業主及租戶中或在公開市場物色合適的第三方出售或租賃剩餘抵銷資產。貴集團認為，該等交易不僅有利於其提升社區增值服務的能力，亦將提高貴集團的收入，從長遠來看，兩者均符合貴集團的利益。

鑒於上文所述，董事認為，債務清償授權項下擬進行的交易並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，但交易條款按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述因素後，尤其是(i)債務清償授權使貴集團能夠收回貸款協議項下的大部分未償還款項；(ii) 貴集團主要從事（其中包括）向在管物業的業主及住戶以及非業主提供一系列增值服務，訂立債務清償授權有助於進一步拓展貴集團的資產

運營服務(主要包括停車位租售及營銷服務、商業運營服務)等社區增值服務,從而擴大 貴集團的業務規模及進一步豐富其於相關地區的服務種類;(iii)司法拍賣所得款項在扣除相關費用後將用於償還應收款項。此外,以剩餘抵銷資產清償的應收款項金額將由 貴公司與金科集團經公平磋商後釐定。若 貴公司與金科股份無法就起拍價達成一致,相關中國法院將對抵銷資產進行司法估值,其結果是最終及決定性結果,以釐定起拍價。根據董事會的了解,有關司法估值價格通常不高於清償價上限,而清償價上限乃參考(其中包括)獨立估值師(「獨立估值師」)就抵銷資產估值(「估值」)出具的估值報告(「估值報告」)所載評估價值釐定;及(iv)管理層認為標的資產的租賃及/轉售(倘適宜)隨時間推移將拓寬 貴集團的收入基礎並提高其盈利能力,吾等同意董事的意見,即債務清償授權及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 吾等有關債務清償授權的分析

在評估債務清償授權條款公平性及合理性的過程中,吾等已(其中包括)考慮多項因素並進行以下分析。

4.1 有關應收款項的資料

誠如董事會函件所載,應收款項指因 貴公司(作為貸款人)與金科股份(作為借款人)訂立的貸款協議而產生的應收金科集團的未結清應收款項,於最後實際可行日期約為人民幣1,640,737,095元。

根據 貴公司日期為2022年8月1日的交易通函(「**2022年交易通函**」),貸款本金為人民幣1,500百萬元,年利率為8.6%,固定期限自提款日期開始至到期日(即2024年12月20日)為止(「**貸款**」)。

誠如2022年交易通函所載,貸款由抵押資產(即金科集團的資產,包括由金科集團根據貸款協議抵押予 貴公司作為貸款擔保的停車位及商業物業)擔保。

根據吾等對2023年年報及2024年中期報告的審閱，吾等注意到應收款項在 貴集團綜合財務狀況表的「應收貸款」結餘項下列賬並構成其一部分。

貴集團的應收貸款結餘由截至2023年12月31日的約人民幣372.2百萬元減少至截至2024年6月30日的約人民幣303.6百萬元，主要由於 貴集團考慮到金科集團於重要時間的司法重整進度及當時宏觀經濟環境的影響，因而 貴集團計提相應的減值撥備。

經參考2024年中期報告中的中期綜合財務報表附註所載資料，金科集團於2023年3月違反貸款協議中的還款條款（即違約）。

由於違約， 貴公司向中國人民法院提起對金科集團的訴訟。於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《調解書》，確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬及相應應計利息。由於金科集團未按照《調解書》按時履行其還款義務， 貴公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及清償應收款項， 貴公司目前正就債務清償授權尋求獨立股東批准。

4.2 金科集團的背景及財務資料

吾等從公開資料以及與管理層的討論中了解到（其中包括），(i)於重要時間嚴格執行各項中國政府政策，包括有關(a)資產負債率；(b)淨負債率；及(c)現金短債比率的三條紅線，旨在促進中國房地產行業的長期可持續發展；及(ii)美國聯邦儲備局於2023年及2024年全年（直至最後實際可行日期）維持較高利率環境的貨幣政策，導致在岸及離岸信貸持續收緊並使眾多中國房地產開發商面臨極具挑戰的營商環境。

此外，吾等已審閱金科集團截至2023年12月31日止年度的年報及2024年金科股份中報，並將金科集團於該時間的財務狀況總結如下。根據吾等的審閱，吾等了解到(i)金科集團截至2023年12月31日止年度的收入約為人民幣632億元（2022年：人民幣549億元）；(ii)金科集團截至2022年及2023年12月31日止年度分別錄得股東應佔虧損

約人民幣214億元及人民幣87億元；(iii)金科集團於2024年6月30日分別錄得(a)有息負債本金；及(b)逾期未能償還的有息債務本金約人民幣714億元及人民幣318億元；(iv)金科集團於2024年6月30日的貨幣資金約為人民幣46億元，包括約人民幣25億元的受限資金及約人民幣5億元的預售監管資金。此外，其若干經營應付款項亦已逾期，金科集團的若干債權人已就收回金科集團及其附屬公司的未償還債務對彼等提起法律訴訟。

吾等亦注意到，2024年2月，金科股份向重慶市第五中級人民法院遞交破產重整申請，隨後法院於2024年4月22日裁定受理破產重整申請。根據2024年金科股份中期報告，金科集團正在進行破產重整。有關金科集團破產重整的進一步詳情，請參閱2024年金科股份中期報告¹及金科集團刊發的其他相關資料²。

4.3 債務清償授權前事件及 貴公司所採取措施的概要

據管理層告知，自2023年3月違約以來，貴公司已多次要求金科集團（未免生疑，不包括 貴集團）清償相關未結清應收款項，但並未取得實質進展。

鑒於違約及 貴公司的跟進措施成效有限（載於2023年年報），貴公司於2023年5月10日向重慶市第一中級人民法院提起訴訟，尋求償還貸款本金及應計未付利息，並尋求行使其根據貸款協議變現抵押資產的權利。經 貴公司與金科股份在重慶市第一中級人民法院主持下協商，貴公司與金科股份達成一致調解意見，於2023年7月訂立調解協議。

隨後於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《民事調解書》(2023)渝01民初415號（即《調解書》），確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬元及相應利息。

¹ 2024年金科股份中期報告（資料來源：www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=gssz0000656&announcementId=1219928657&announcementTime=2024-04-30）

² 關於金科股份重整進度的公告（資料來源：www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000656&announcementId=1221331390&orgId=gssz0000656&announcementTime=2024-10-08）

由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，貴公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及以結構化及有序方式清償應收款項，據此 貴公司將收取透過司法拍賣出售抵銷資產的拍賣所得款項淨額（定義見下文）及收購任何剩餘抵銷資產以抵銷應收款項，貴公司目前正就債務清償授權尋求獨立股東批准。鑒於15日時限項下的時間限制（誠如本函件「3. 債務清償授權的理由及裨益」一節進一步所釋及董事會函件所載）及債務清償授權作為預先授權，將使 貴集團能夠在司法拍賣後及時向金科集團收回大部分應收款項，及使 貴公司能夠在更早期階段完成行政程序（包括符合上市規則），而董事會認為，其將使 貴公司能夠遵循15日時限及盡可能早地清償債務，在此基礎上，吾等與董事一致認為債務清償授權的時間屬合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4.4 吾等對債務清償授權下機制的分析

根據董事會函件，金科股份須促使其成員公司配合 貴集團根據《調解書》對抵銷資產進行司法拍賣以清償應收款項。司法拍賣所得款項在扣除相關費用後（「拍賣所得款項淨額」）將用於償還應收款項。司法拍賣的起拍價應由 貴公司與金科股份協定，且應約等於評估價值。倘存在任何抵銷資產未能透過司法拍賣出售（即剩餘抵銷資產），貴公司擬以與金科集團協定之清償價收購剩餘抵銷資產，以用於按等額基準抵銷剩餘應收款項。儘管 貴集團作出努力，金科股份已表示其不會就清償抵銷資產與 貴公司訂立明確的書面協議，原因為其正進行債務重整管理。

有鑒於此，董事會正向獨立股東尋求用於收購任何剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的設有清償價上限的債務清償授權。債務清償授權將自於臨時股東會上獲得獨立股東批准日期起計一年內有效。抵銷資產的挑選標準為(i) 貴集團已就抵銷資產訂立抵押安排；及(ii)抵銷資產受 貴集團管理。清償價上限乃參考（其中包括）獨立估值師進行的於2024年9月30日抵銷資產的評估價值，並經 貴公司與金科股份公平磋商後釐定。若 貴公司與金科股份無法就起拍價達成一致，相關中國法院將對抵銷資產進行

司法估值，其結果是最終及決定性結果，以釐定起拍價。根據董事會的了解，有關司法估值價格通常不高於清償價上限。在此基礎上，貴集團將收到司法拍賣的拍賣所得款項淨額並收購剩餘抵銷資產（如有），以抵銷應收款項。

(i) 有關抵銷資產的資料

抵銷資產包括(i)分佈在中國各省／直轄市（包括安徽省、重慶市、山東省及四川省）的29個物業發展項目的17,935個停車位（「**停車位**」）；及(ii)位於中國安徽省、湖北省、湖南省、四川省及雲南省總建築面積合共為14,545.59平方米的六個商業物業項目（「**商業物業**」）。根據估值報告，抵銷資產於2024年9月30日（「**估值日期**」）空置。

誠如董事會函件所載，抵銷資產主要被法院查封，以作為貴集團的抵押。於最後實際可行日期，僅有小部分抵銷資產（約人民幣74,536,056元）涉及刑事或地方政府行政調查（「**產權負擔**」），而有關調查可能影響司法拍賣的進度。誠如中國法律顧問所告知，儘管存在產權負擔，只要抵銷資產獲法院同意進行司法拍賣並於其後由貴集團清償（倘其未透過司法拍賣處置），貴集團將享有完全權利以擁有、處置或轉讓抵銷資產。倘有任何抵銷資產附帶產權負擔而未獲法院同意進行司法拍賣，貴集團不會根據債務清償授權收購該等抵銷資產。因此，貴公司認為，就估值目的而言，估值師假設抵銷資產可在無法律障礙的情況下轉讓屬公平合理。

由於抵銷資產為金科集團所開發物業項目的一部分，故並無抵銷資產的原始收購成本。

(ii) 吾等就抵銷資產的評估價值進行的工作

獨立估值師評估的抵銷資產（包括停車位及商業物業）於2024年9月30日的價值為人民幣1,059,040,000元（「**評估價值**」）。為免生疑，評估價值未必等於貴集團將予收購抵銷資產的總值，原因為貴集團將僅收購剩餘抵銷資產。

於評價評估價值時，吾等已審閱並與獨立估值師代表討論通函附錄三估值報告所載抵銷資產評估價值所採用的方法、基準及假設。

吾等已與獨立估值師的業務團隊就彼等的專業知識、估值經驗、工作範圍及就抵銷資產估值進行的估值程序進行討論。就獨立估值師的專業知識而言，吾等注意到，估值報告的簽署人彭頌邦先生為特許金融分析師特許持有人、皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師，於專業估值領域擁有逾10年經驗。就工作範圍而言，吾等從 貴公司與獨立估值師之間訂立的委聘函中注意到，該工作範圍就獨立估值師形成所需給出的意見而言乃屬適當，且概無對工作範圍的任何限制而可能對獨立估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響。吾等亦注意到，獨立估值師已審閱有關抵銷資產的背景資料及其他相關數據，審閱可得文件(如抵銷資產的業權(如適用))、中國法律顧問編製的有關抵銷資產的法律意見及對抵銷資產進行的實地視察。

作為吾等工作的一部分，吾等已透過檢查合計30個樣本(「抽樣交易」)進行獨立市場研究，研究對象為在按估值報告的估值金額計算的抵銷資產中的前10大標的物業下車位單價及／或商業物業的每平方米單價，上述前10大標的物業的合計估值佔抵銷資產的總評估價值超過75%。選擇上述30個抽樣交易的基礎是該等交易與上述前10大標的物業附近的物業相關，並於2023年10月1日(即緊接內容有關債務清償授權的公告日期前12個月)至最後實際可行日期期間進行(「樣本選擇標準」)。鑒於該等樣本按照樣本選擇標準挑選，以及該等樣本構成吾等對物業估值(佔抵銷資產的總評估價值超過75%)合理性的評價的一部分，該等樣本被認為屬相關及有代表性。吾等發現，車位單價及／或商業物業每平方米單價(倘相關)，均在市場所確定的有關單價範圍內。

關於獨立估值師所作的調整，注意到所作的調整主要是反映隨著樓面距離地面越遠，單價會發生變化的市況，即(i)離地面越高／越低於地面的車位；及(ii)離地面越高／越低於地面的商業物業，其單價越低。有鑒於此，就車位而言，吾等已考慮(i)獨立估值師所使用的八處物業內不同樓層的車位的八對抽樣交易(即由16宗交易組成)(「估值師比較」)；(ii)吾等的比較，乃基於抽樣交易的六個樣本(即三對樣本)及按位於相同發展物業不同樓層的車位的單價進行(「獨立財務顧問比較」)；(iii)結果支持離地面越近的車位單價越高，因此獨立財務顧問比較與估值師比較一致。關於商業物業，

吾等已審閱中國政府部門及物業估值機構發佈的有關不同樓層商業物業調整的刊物³。根據上述工作成果及分析，吾等注意到獨立估值師所作調整是在上述數據及／或資料的範圍內，因此被認為屬合理。

關於抵銷資產的狀況，注意到有小部分附帶產權負擔的抵銷資產，其總評估價值約為人民幣74.5百萬元。鑒於違約及根據適用中國法律，金科股份須促使其成員公司配合 貴集團根據《調解書》對抵銷資產進行司法拍賣，以清償應收款項。獨立估值師於評估抵銷資產的評估價值時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款作出撥備。鑒於獨立估值師已獲委聘評估抵銷資產的市值，以及倘正常市況下無法交易附帶產權負擔的抵銷資產（即附帶產權負擔的抵銷資產未獲法院同意進行司法拍賣）， 貴公司不會購買標的抵銷資產，故概無相應的應收款項將被抵銷。

另一方面，誠如董事會函件所載，倘附帶產權負擔的抵銷資產未獲法院同意進行司法拍賣，且 貴集團享有完全權利以擁有、處置或轉讓抵銷資產，評估價值將為市值。此外，吾等已與獨立估值師討論，且誠如獨立估值師所確認，經參考皇家特許測量師學會頒佈的「RICS估值－環球準則（2022版）」，於評估查封中的標的抵銷資產時，獨立估值師作出上述假設屬合理。

(iii) 估值基準

吾等自估值報告中注意到，於抵銷資產估值中，獨立估值師已遵守上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值－環球準則（2022版）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際估值準則所載規定。

³ 中國政府部門的刊物（資料來源：ghzyj.gz.gov.cn/attachment/7/7529/7529269/9406828.pdf及www.sz.gov.cn/cn/xxgk/zfxxgj/zcfg/content/post_8967670.html）及國策機構（即一家物業估值機構）的刊物（資料來源：www.guocedc.com/Industry/15295.html）

由於估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，市值為：

「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值報告所載抵銷資產的評估價值將代表有關資產的市值。

(iv) 估值方法

根據估值報告及吾等與獨立估值師就獨立估值師所採用的方法、基準及假設進行的討論，吾等了解到，獨立估值師於估值時考慮了三種公認的方法（即成本法、收益法及市場法）。

成本法乃按照同類資產現行市價，計算在新狀況下重新產生或重置所評估資產的成本，當中計及狀況、使用情況、齡期、磨損及損耗或陳舊程度（實際、功能或經濟方面）的應計折舊撥備，並考慮過往及現時的保養政策及翻新記錄。

收益法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

市場法一般涉及比較位於標的物業鄰近地區的類似物業的近期市場證據。在對該等銷售與標的物業進行比較時，吾等會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市況、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法一般在有可靠市場證據的情況下用於對物業進行估值。

經考慮相關因素及可獲得的資料後，獨立估值師採用市場法進行估值，並通過參考相關市場上可獲得可資比較銷售交易，惟須在標的物業與可資比較物業之間進行適當調整。鑒於標的物業為停車位及商業物業，一般可以獲得可資比較銷售交易及有關該等銷售的資料，故獨立估值師認為採用市場法符合市場慣例。

(v) 吾等的觀點

根據吾等的分析及已進行的工作（包括「(ii)吾等就抵銷資產的評估價值進行的工作」分節所詳述的吾等進行的市場研究），吾等認為，採用市場法計算得出的估值報告所載評估價值屬適當的估值方法，原因為標的物業為車位及商業物業，且市場可資比較銷售交易及有關該等銷售的資料通常公開可得，以及採用市場法符合市場慣例。此外，獨立估值師根據相關估值準則編製的評估價值乃評估債務清償授權項下抵銷資產價值的公平性及合理性的適當參考點。

4.5 債務清償授權的潛在財務影響

(i) 收入及盈利

由於債務清償授權項下擬進行的交易乃為促進司法強制執行及清償應收款項，因此認為有關交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行。

然而，出租剩餘抵銷資產產生的任何其後租賃收入及／或銷售剩餘抵銷資產所籌集的所得款項將入賬列為 貴集團的租賃收入或其他收入。管理層告知與債務清償授權有關的估計交易成本（主要包括與法律程序有關的開支及費用等）為約人民幣18.0百萬元且其後銷售及／或出租剩餘抵銷資產所產生的收入或會產生所得稅開支。

此外，倘(a)司法拍賣下銷售抵銷資產的所得款項；及(b)剩餘抵銷資產的估值的總額高於 貴集團綜合財務報表列賬的相關應收貸款結餘的最新賬面值，撥回相關應收貸款結餘將對 貴集團的盈利產生一次性正面影響。

(ii) 資產及流動資金

吾等從管理層得知，司法拍賣下銷售抵銷資產的所得款項（經扣除任何相關費用後）將增加 貴集團的貨幣資金，而應收貸款結餘則將減少。

對於剩餘抵銷資產，一經收購，將被分類為 貴集團的其他資產，因此須按收購成本確認的 貴集團的其他資產會通過剩餘抵銷資產的收購成本增加。應收貸款結餘將相應減少。

再者，剩餘抵銷資產租賃收入及／或其後出售的銷售所得款項（如適用）亦將對 貴集團的現金流入作出積極貢獻。

務請注意，上述分析僅供說明之用，並不旨在代表 貴集團在完成標的交易後的財務狀況及／或表現。

VI. 推薦意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，吾等已考慮以上主要因素及理由，尤其是：

- (i) 訂立債務清償授權的理由及裨益；
- (ii) 金科集團面臨的現狀及財務狀況；
- (iii) 「4. 吾等有關債務清償授權的分析」一節所載吾等的分析及已進行的工作，包括債務清償授權下機制及用於釐定抵銷資產的評估價值的估值方法；及
- (iv) 債務清償授權項下擬進行的交易的可能財務影響，

吾等認為，雖然債務清償授權項下擬進行的交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但其條款按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦以及吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的相關普通決議案，以批准債務清償授權。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2024年11月29日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，於企業融資行業擁有超過17年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的證券中的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份中的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
夏紹飛	實益擁有人	H股	429,900 (L)	0.07%
韓強	實益擁有人	H股	257,200 (L)	0.04%
余勇	實益擁有人	H股	20,700 (L)	0.00%
任文娟	實益擁有人	H股	10,300 (L)	0.00%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

除徐國富先生在重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職務及石誠先生在金科集團擔任管理職務外，概無董事在於本公司股份及相關股份中擁有權益(須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露)的公司中擔任董事或僱員。

3. 董事及監事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或監事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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；
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事於仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (iii) 除徐國富先生及石誠先生外，概無其他董事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

4. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人從事與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭之業務或於任何與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內已訂立以下各項屬或可能屬重大的合約：

- (1) (a)本公司、許崢先生(「**創始股東**」)、上海荷木企業管理合夥企業(有限合夥)(「**上海荷木**」)、上海荷金企業管理合夥企業(有限合夥)(「**上海荷金**」)及上海荷特寶餐飲管理有限公司(「**上海荷特寶管理**」)於2023年7月27日就有關上海荷特寶配餐服務有限公司(「**上海荷特寶**」)的收購事項、增資及認沽期權訂立的投資協議；(b)本公司與杜江波先生、龐海珍女士、鄭棉女士及上海加持力源創業投資合夥企業(有限合夥)(統稱「**一階段退出股東**」)分別於2023年7月27日就收購上海荷特寶訂立的四份股權轉讓協議；(c)本公司與上海安持創富投資管理合夥企業(有限合夥)、寧波安持創盛投資管理合夥企業(有限合夥)、福州悅迎創業投資合夥企業(有限合夥)、共青城寧康投資管理合夥企業(有限合夥)、共青城蘇襄創業投資合夥企業(有限合夥)及珠海橫琴合享創盈投資合夥企業(有限合夥)(統稱「**二階段退出股東**」)分別於2023年10月16日就收購上海荷特寶訂立的六份股權轉讓協議；作為有關以下各項的投資安排的一部分：(a)按總代價人民幣17,719,500元自一階段退出股東收購上海荷特寶合計7.0878%股權；(b)按總代價人民幣114,791,018元自二階段退出股東收購上海荷特寶合計30.552%股權；(c)按代價人民幣50,000,000元自創始股東收購上海荷特寶20%股權；及(d)本公司增資人民幣50,000,000元以認繳上海荷特寶人民幣3,079,100元的新註冊資本及人民幣46,920,900元的資本儲備，詳情於本公司日期為2023年7月27日及2023年10月16日的公告披露；及
- (2) 前債務清償框架協議。

9. 專家及同意書

於最後實際可行日期，下述專家各自已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。以下專家聲明乃於本通函日期刊發，以供載入或引述於（視情況而定）本通函。

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)並無於本集團持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團證券的任何權利（不論可否依法強制執行）；及(ii)並無於本公司自2023年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本公司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。

10. 其他事項

- (a) 本公司的中國註冊辦事處位於中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路484號附1號；
- (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徐圓圓女士及劉國賢先生。劉國賢先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司的總監，彼於公司秘書服務、財務及銀行運作方面擁有超過14年的經驗。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位，為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許持有人，並為香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會員；
- (d) 就詮釋而言，本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件的副本將於本通函日期起直至臨時股東會日期（包括該日，不少於14天）止期間，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)刊載：

- (a) 艾華迪評估諮詢有限公司編製的估值報告；及
- (b) 載於本附錄「專家及同意書」一節的專家的書面同意書。

1. 綜合財務報表

本集團截至2024年6月30日止六個月以及截至2023年12月31日、2022年12月31日及2021年12月31日止財政年度各年的財務資料於下列已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)刊登的本公司報告中披露。該等財務資料的快速鏈接載列如下：

- 本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第39至90頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092702290_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第105至222頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904558_c.pdf)
- 本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第163至272頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042803976_c.pdf)
- 本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第147至247頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901251_c.pdf)

2. 債務聲明

於2024年10月31日(即就此債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務所示如下:

租賃負債

於2024年10月31日,本集團確認租賃負債的金額為人民幣106百萬元,其中約人民幣16百萬元於一年內到期,約人民幣90百萬元於一年後到期。

擔保

於2024年10月31日,本集團就其合營公司開展租賃業務提供擔保,金額為人民幣53百萬元,該公司自第三方業主租賃全部辦公及商用樓宇,其後用於轉租營運及物業管理。

除上文所載列者外,於2024年10月31日營業時間結束時,本集團並無任何有關按揭、押記、債權證或借貸資本、銀行透支、借貸、債務證券或其他類似債務、承兌信貸(於日常及一般業務過程中之商業票據除外)或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債之任何未償還債務。

3. 營運資金

經計及本集團的內部資源、經營所得現金及假設債務清償授權項下擬進行的交易抵銷影響，董事認為，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來12個月的現時需求。

4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2023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

2024年以來，本集團謀求行穩致遠，堅持以穩為主，穩中求進，我們高度重視本集團健康的現金流情況，注重經營質效，我們將堅定不移的實施「服務+科技、服務+生態」發展戰略，住宅物業管理服務將全面向街區式物業升級，在企業物業管理服務方面，我們將通過公區服務、後勤服務的雙重加持，構建IFM全產業鏈企業後勤服務體系。我們將持續強化「服務+科技」的賦能，不斷強化服務和管理賦能，進一步優化管理成本，提高管理效率，我們將持續構建「服務+生態」的協同能力，努力打造本集團第二增長點。

服務力是我們的企業基石，質量是服務力的形成保障，我們將繼續堅持以客戶滿意度和客戶多元需求為導向，不斷迭代各業態服務產品，夯實多業態高質量服務能力，持續提升客戶體驗，助力客戶實現資產的保值、增值；我們將集中優勢資源，瞄準核心區域廣闊的存量市場，強化市場拓展渠道建設，形成高質量的規模增長；我們將持續聚焦優勢區域，深耕西南及長江沿線核心城市，以管理密度促發展、降成本、提質效，進一步鞏固在核心市場的領先地位。

堅持空間物業服務核心主業的同時，我們一直致力於打造社區增值服務生態圈，圍繞客戶「食、住、行、育、遊、購」等多元場景，向客戶提供差異化、有溫度的社區服務和產品，進一步提升業主黏性；我們將有的放矢，結合自身優勢，調整經營策略，社區增值服務將以平台模式為主，持續提升經營質效；我們將努力提升資產運營能力，把握新能源汽車普及帶來對充電車位的需求快速增長的機遇，結合多種銷售模式，加速本集團重資產的去化節奏，提升本集團經營現金流情況。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司所持有物業權益於2024年9月30日之估值而編製的函件、價值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等按照金科智慧服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，就金科地產集團股份有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜尋，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就吾等對該等物業於2024年9月30日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，市值為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於該等物業估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2022年環球準則以及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則之所有規定。

估值假設

吾等對該等物業之估值不包括因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致之估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何該等受估值物業的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴目標集團及其法律顧問北京大成律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業權屬所提供之意見。

在對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於2024年11月22日提供的有關該等物業的法律意見（「中國法律意見」）。除另有註明外，否則目標集團已合法取得該等物業之土地使用權。

概無接獲指令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

吾等已採用市場法對該等物業進行估值，而市場法一般涉及比較位於標的物業鄰近地區的類似物業的近期市場證據。在對該等銷售與標的物業進行比較時，吾等會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市況、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法一般在有可靠市場證據的情況下用於對物業進行估值。

權屬調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業權屬之文件副本。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該等物業之現有權屬以及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就位於中國的該等物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由高級分析師Arya Lin及分析師Josh Chow於2024年8月14日至2024年8月16日期間進行。彼等於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展，亦無進行結構測量以確定標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。此外，吾等亦無對任何公用設施進行測試。吾等之估值乃按假設各方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴目標集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲目標集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

香港灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓
金科智慧服務集團股份有限公司
董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
首席合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
RICS 註冊估值師
謹啟

2024年11月29日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾10年經驗。

價值概要

序號	物業	於 2024 年 9 月 30	目標公司應佔權益	於 2024 年 9 月 30 日
		日現況下之市值		目標公司應佔市值
		人民幣元		人民幣元
1.	中國四川省內江市東興區西林街道大千路 888 號內江公園王府的 319 個車位以及 39 個商業物業	25,000,000	100%	25,000,000
2.	中國湖南省郴州市蘇仙區郴州大道 800 號郴州金科城的 10 個商業物業	9,990,000	100%	9,990,000
3.	中國山東省濟南市天橋區東工商河路濟南瀾山公館的 92 個車位	2,510,000	100%	2,510,000
4.	中國重慶市北碚區蔡家崗鎮嘉景大道 2、6、8 號、長平路 66 號及同康路 5188 號蔡家金科城 2,239 個車位	117,160,000	100%	117,160,000
5.	中國重慶市北碚區蔡家崗街道雙華北路 77 及 139 號及嘉瑞大道 13 號蔡家集美嘉悅的 3,525 個車位	178,550,000	100%	178,550,000
6.	中國重慶市巴南區南泉街道華林路 1120 號金科美辰的 157 個車位	6,790,000	100%	6,790,000
7.	中國重慶市沙坪壩區永年路 39、101 號及西盛路 30 至 31 號西永天宸 1,225 個車位	55,420,000	100%	55,420,000
8.	中國重慶市沙坪壩區永祥路 105 至 107 號及西盛路 35、41 號西永天宸 1,423 個車位	61,860,000	100%	61,860,000
9.	中國重慶市渝北區慈竹路 9 至 10 號、斑竹路 2 號及楠竹路 33 號天元道的 941 個車位	65,740,000	100%	65,740,000
10.	中國重慶市渝北區龍沱路 8 至 9 號天元道的 1,398 個車位	101,170,000	100%	101,170,000
11.	中國重慶市渝北區人和鎮雙寧路 225 至 287 號金科中華坊的一個地下室	8,120,000	100%	8,120,000
12.	中國重慶市渝北區柏溪路 188 及 191 號金科九曲河的 239 個車位	18,450,000	100%	18,450,000
13.	中國重慶市涪陵區宏聲大道 93 號涪陵金科天宸的 341 個車位	20,650,000	100%	20,650,000
14.	中國重慶市涪陵區聚賢大道 2 號涪陵中央公園城的 1,668 個車位	89,950,000	100%	89,950,000
15.	中國湖北省襄陽市棗陽市中興大道 186 號棗陽集美天宸的 52 個商業物業	44,730,000	100%	44,730,000
16.	中國雲南省玉溪市紅塔區友誼路 2 號集美玉溪-星辰的 22 個商業物業	10,450,000	100%	10,450,000
17.	中國重慶市萬州區金石北路 333 號萬州觀天下的 2 個車位	70,000	100%	70,000
18.	中國重慶市大足區聖迹北路 80 號大足中央公園城的 266 個車位	8,150,000	100%	8,150,000
19.	中國重慶市大足區清明橋路 169 號大足集美江山的 426 個車位	14,090,000	100%	14,090,000
20.	中國重慶市涪陵區宏聲大道 99 號涪陵博翠府的 157 個車位	9,730,000	100%	9,730,000
21.	中國四川省遂寧市船山區東平北路 233 號遂寧集美嘉悅的 94 個車位	2,750,000	100%	2,750,000

22.	中國安徽省合肥市瑤海區障山路 6 號海悅東方的 504 個車位以及 6 個商業物業	29,200,000	100%	29,200,000
23.	中國安徽省合肥市包河區北京路 116 號合肥天宸花園的 434 個車位以及 13 個商業物業	61,100,000	100%	61,100,000
24.	中國四川省成都市武侯區萬虹路 51 號武侯博翠府的 192 個車位	22,270,000	100%	22,270,000
25.	中國安徽省合肥市廬陽區五河路 192 號金樾花園的 176 個車位	15,740,000	100%	15,740,000
26.	中國廣西壯族自治區柳州市柳南區航鷹大道 17 號柳州金科星辰的 103 個車位	3,040,000	100%	3,040,000
27.	中國廣西壯族自治區柳州市柳南區瑞龍路 86 號柳州集美天悅的 21 個車位	630,000	72.9%	460,000
28.	中國江蘇省南京市栖霞區燕春路 26 號栖霞博翠花園的 323 個車位	29,950,000	100%	29,950,000
29.	中國重慶市巫山縣平安路 588 號巫山金科城的 115 個車位	3,920,000	100%	3,920,000
30.	中國重慶市南川區金龍路 6 號南川世界城金裕的 379 個車位	11,520,000	100%	11,520,000
31.	中國重慶市南川區來游路 12 號和文體路 22 號南川世界城金如和的 817 個車位	25,590,000	100%	25,590,000
32.	中國重慶市開州區開州大道東一段 51 號金科財富中心的 233 個車位	4,670,000	100%	4,670,000
33.	中國重慶市開州區南熙街 9 號維拉莊園的 2 個車位	40,000	100%	40,000
34.	中國重慶市開州區農協路 2 號悅湖名門的 1 個車位	20,000	100%	20,000
35.	中國重慶市開州區子坪路 46 號雲臺台的 1 個車位	20,000	100%	20,000
	總合計:	1,059,040,000		1,058,870,000

估值證書

目標公司於中國持作出售的物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
1.	中國四川省內江市東興區西林街道大千路 888 號內江公園王府的 319 個車位以及 39 個商業物業	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即內江公園王府）（「開發項目」）內的 319 個車位以及 39 個商業物業，總建築面積約為 2,216.28 平方米。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於內江市東興區大千路，距離內江北站約 3.5 公里，距離瀘州雲龍機場約 103.8 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2067 年 3 月 2 日到期）及商業用途（於 2053 年 8 月 6 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>25,000,000</p> <p>（目標公司應佔 100% 權益：25,000,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國四川省內江市東興區西林街道大千路 888 號內江公園王府的 B1-13 至 B1-14、B1-17、B1-19 至 B1-21、B1-23、B1-26、B1-31 至 B1-32、B1-34、B1-43 至 B1-44、B1-46、B1-54 至 B1-56、B1-99、B1-184、B1-241 至 B1-242、B1-248、B1-268、B1-275 至 B1-280、B1-318 至 B1-319、B1-497、B1-503 至 B1-504、B1-518、B1-524、B1-542、B1-561 至 B1-562、B1-565 至 B1-566、B1-572、B1-575、B1-577 至 B1-579、B1-663、B1-726、B1-760 至 B1-761、B1-763、B1-768 至 B1-769、B1-771 至 B1-772、B1-775 至 B1-776、B1-779、B1-783、B1-786、B1-797 至 B1-800、B1-803 至 B1-804、B1-807、B1-815、B1-822、B1-824、B1-832、B1-837 至 B1-838、B1-842、B1-864 至 B1-865、B1-868、B1-876 至 B1-879、B1-881 至 B1-882、B1-920、B1-926 至 B1-927、B1-932 至 B1-933、B1-944 至 B1-945、B1-951、B1-962 至 B1-963、B1-965、B1-967、B1-978 至 B1-979、B1-985、B1-988 至 B1-990、B1-992、B2-2、B2-10、B2-26、B2-28、B2-34、B2-36、B2-43 至 B2-47、B2-51、B2-54 至 B2-55、B2-57 至 B2-58、B2-60、B2-70、B2-72、B2-79、B2-83 至 B2-85、B2-148、B2-236、B2-286、B2-289 至 B2-290、B2-294、B2-302、B2-305 至 B2-306、B2-309 至 B2-310、B2-321、B2-340、B2-346、B2-348 至 B2-350、B2-533、B2-539 至 B2-540、B2-545、B2-547、B2-549、B2-554、B2-562、B2-564、B2-566、B2-574 至

B2-575、B2-578、B2-584、B2-589、B2-591、B2-593 至 B2-594、B2-601、B2-606、B2-608、B2-613、B2-616、B2-618、B2-622、B2-627、B2-634、B2-647、B2-651 至 B2-652、B2-695、B2-724、B2-729 至 B2-730、B2-733、B2-741 至 B2-742、B2-744、B2-747 至 B2-748、B2-750、B2-753 至 B2-754、B2-759 至 B2-760、B2-769 至 B2-776、B2-781 至 B2-782、B2-794 至 B2-795、B2-830 至 B2-837、B2-840 至 B2-842、B2-845 至 B2-847、B2-849 至 B2-850、B2-852 至 B2-854、B2-857 至 B2-859、B2-861、B2-863、B2-869 至 B2-871、B2-874 至 B2-875、B2-878 至 B2-879、B2-881 至 B2-883、B2-886、B2-889 至 B2-892、B2-894、B2-898 至 B2-900、B2-902、B2-904、B2-906 至 B2-910、B2-912、B2-914 至 B2-916、B2-927、B2-946 至 B2-947、B2-960 至 B2-961、B2-977、B2-994 至 B2-995、B2-1007 至 B2-1009、B2-1014 至 B2-1015、B2-1019、B2-1021、B2-1026 至 B2-1027、B2-1031 至 B2-1033、B2-1037 至 B2-1039、B2-1041 至 B2-1044、B2-1046 至 B2-1050、B2-1052 至 B2-1058、B2-1060 至 B2-1073、B2-1075 至 B2-1080、B2-1084 至 B2-1088、B2-1090 及 B2-1092 號車位

位於中國四川省內江市東興區西林街道大千路 888 號內江公園王府 B4 棟 1-119 至 120 單元、B7 棟 306-307、311-312 及 316-318 單元、B8 棟 203 及 206-207 單元、B9 棟 205、209 及 213-214 單元、11 棟 401-402 及 409-419 單元及 12 棟 402-410 及 416 單元的商業物業

2. 根據內江市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬內江金科弘峻房地產開發有限公司（「內江金科弘峻」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	川（2018）內江市不動產權第 0076846 號	商業
2	川（2018）內江市不動產權第 0076845 號	商業
3	川（2018）內江市不動產權第 0076844 號	商業
4	川（2018）內江市不動產權第 0076843 號	商業
5	川（2018）內江市不動產權第 0076842 號	商業
6	川（2018）內江市不動產權第 0076841 號	商業
7	川（2018）內江市不動產權第 0076840 號	商業
8	川（2018）內江市不動產權第 0076839 號	商業
9	川（2018）內江市不動產權第 0076816 號	商業
10	川（2018）內江市不動產權第 0076810 號	商業
11	川（2018）內江市不動產權第 0077260 號	商業
12	川（2018）內江市不動產權第 0077249 號	商業
13	川（2018）內江市不動產權第 0077242 號	商業
14	川（2018）內江市不動產權第 0077259 號	商業
15	川（2018）內江市不動產權第 0077258 號	商業
16	川（2018）內江市不動產權第 0077257 號	商業
17	川（2018）內江市不動產權第 0077256 號	商業
18	川（2018）內江市不動產權第 0077255 號	商業
19	川（2018）內江市不動產權第 0077254 號	商業
20	川（2018）內江市不動產權第 0077253 號	商業
21	川（2018）內江市不動產權第 0077252 號	商業
22	川（2018）內江市不動產權第 0077251 號	商業
23	川（2018）內江市不動產權第 0077250 號	商業
24	川（2022）內江市不動產權第 0028907 號	商業
25	川（2022）內江市不動產權第 0028906 號	商業
26	川（2022）內江市不動產權第 0028918 號	商業

27	川（2022）內江市不動產權第 0028917 號	商業
28	川（2022）內江市不動產權第 0028913 號	商業
29	川（2022）內江市不動產權第 0028912 號	商業
30	川（2022）內江市不動產權第 0028911 號	商業
31	川（2022）內江市不動產權第 0027889 號	商業
32	川（2022）內江市不動產權第 0027882 號	商業
33	川（2022）內江市不動產權第 0027879 號	商業
34	川（2022）內江市不動產權第 0027870 號	商業
35	川（2022）內江市不動產權第 0027858 號	商業
36	川（2022）內江市不動產權第 0027816 號	商業
37	川（2022）內江市不動產權第 0027815 號	商業
38	川（2022）內江市不動產權第 0031806 號	商業
39	川（2022）內江市不動產權第 0031808 號	商業
40	川（2019）內江市不動產權第 0018442 號	車位
41	川（2019）內江市不動產權第 0018432 號	車位
42	川（2019）內江市不動產權第 0018479 號	車位
43	川（2019）內江市不動產權第 0021090 號	車位
44	川（2019）內江市不動產權第 0021078 號	車位
45	川（2019）內江市不動產權第 0021037 號	車位
46	川（2019）內江市不動產權第 0020959 號	車位
47	川（2019）內江市不動產權第 0020896 號	車位
48	川（2019）內江市不動產權第 0020765 號	車位
49	川（2019）內江市不動產權第 0020739 號	車位
50	川（2019）內江市不動產權第 0020702 號	車位
51	川（2019）內江市不動產權第 0020940 號	車位
52	川（2019）內江市不動產權第 0020914 號	車位
53	川（2019）內江市不動產權第 0020877 號	車位
54	川（2019）內江市不動產權第 0020720 號	車位
55	川（2019）內江市不動產權第 0020694 號	車位
56	川（2019）內江市不動產權第 0020668 號	車位
57	川（2019）內江市不動產權第 0019342 號	車位
58	川（2019）內江市不動產權第 0018463 號	車位
59	川（2019）內江市不動產權第 0020931 號	車位
60	川（2019）內江市不動產權第 0020930 號	車位
61	川（2019）內江市不動產權第 0020924 號	車位
62	川（2019）內江市不動產權第 0020887 號	車位
63	川（2019）內江市不動產權第 0020864 號	車位
64	川（2019）內江市不動產權第 0020863 號	車位
65	川（2019）內江市不動產權第 0020862 號	車位
66	川（2019）內江市不動產權第 0020861 號	車位
67	川（2019）內江市不動產權第 0020860 號	車位
68	川（2019）內江市不動產權第 0020858 號	車位
69	川（2019）內江市不動產權第 0020741 號	車位
70	川（2019）內江市不動產權第 0020740 號	車位
71	川（2019）內江市不動產權第 0020797 號	車位
72	川（2019）內江市不動產權第 0020789 號	車位
73	川（2019）內江市不動產權第 0020788 號	車位
74	川（2019）內江市不動產權第 0020773 號	車位
75	川（2019）內江市不動產權第 0020752 號	車位
76	川（2019）內江市不動產權第 0020717 號	車位
77	川（2019）內江市不動產權第 0020666 號	車位
78	川（2019）內江市不動產權第 0020665 號	車位

79	川（2019）內江市不動產權第 0020662 號	車位
80	川（2019）內江市不動產權第 0020661 號	車位
81	川（2019）內江市不動產權第 0020654 號	車位
82	川（2019）內江市不動產權第 0020636 號	車位
83	川（2019）內江市不動產權第 0020634 號	車位
84	川（2019）內江市不動產權第 0020633 號	車位
85	川（2019）內江市不動產權第 0020632 號	車位
86	川（2019）內江市不動產權第 0019599 號	車位
87	川（2019）內江市不動產權第 0019469 號	車位
88	川（2019）內江市不動產權第 0019391 號	車位
89	川（2019）內江市不動產權第 0019390 號	車位
90	川（2019）內江市不動產權第 0019388 號	車位
91	川（2019）內江市不動產權第 0019383 號	車位
92	川（2019）內江市不動產權第 0019382 號	車位
93	川（2019）內江市不動產權第 0019364 號	車位
94	川（2019）內江市不動產權第 0019363 號	車位
95	川（2019）內江市不動產權第 0019360 號	車位
96	川（2019）內江市不動產權第 0019359 號	車位
97	川（2019）內江市不動產權第 0019356 號	車位
98	川（2019）內江市不動產權第 0019351 號	車位
99	川（2019）內江市不動產權第 0019333 號	車位
100	川（2019）內江市不動產權第 0019321 號	車位
101	川（2019）內江市不動產權第 0019805 號	車位
102	川（2019）內江市不動產權第 0019804 號	車位
103	川（2019）內江市不動產權第 0019801 號	車位
104	川（2019）內江市不動產權第 0019798 號	車位
105	川（2019）內江市不動產權第 0019797 號	車位
106	川（2019）內江市不動產權第 0019794 號	車位
107	川（2019）內江市不動產權第 0019770 號	車位
108	川（2019）內江市不動產權第 0019762 號	車位
109	川（2019）內江市不動產權第 0019745 號	車位
110	川（2019）內江市不動產權第 0019736 號	車位
111	川（2019）內江市不動產權第 0019731 號	車位
112	川（2019）內江市不動產權第 0019715 號	車位
113	川（2019）內江市不動產權第 0019710 號	車位
114	川（2019）內江市不動產權第 0019658 號	車位
115	川（2019）內江市不動產權第 0019627 號	車位
116	川（2019）內江市不動產權第 0019624 號	車位
117	川（2019）內江市不動產權第 0019615 號	車位
118	川（2019）內江市不動產權第 0019614 號	車位
119	川（2019）內江市不動產權第 0019613 號	車位
120	川（2019）內江市不動產權第 0019585 號	車位
121	川（2019）內江市不動產權第 0019582 號	車位
122	川（2019）內江市不動產權第 0019581 號	車位
123	川（2019）內江市不動產權第 0019493 號	車位
124	川（2019）內江市不動產權第 0019487 號	車位
125	川（2019）內江市不動產權第 0019486 號	車位
126	川（2019）內江市不動產權第 0019465 號	車位
127	川（2019）內江市不動產權第 0019464 號	車位
128	川（2019）內江市不動產權第 0019437 號	車位
129	川（2019）內江市不動產權第 0019436 號	車位
130	川（2019）內江市不動產權第 0019429 號	車位

131	川(2019)內江市不動產權第0019402號	車位
132	川(2019)內江市不動產權第0019401號	車位
133	川(2019)內江市不動產權第0019399號	車位
134	川(2019)內江市不動產權第0019397號	車位
135	川(2019)內江市不動產權第0019370號	車位
136	川(2019)內江市不動產權第0019369號	車位
137	川(2019)內江市不動產權第0019347號	車位
138	川(2019)內江市不動產權第0019344號	車位
139	川(2019)內江市不動產權第0019343號	車位
140	川(2019)內江市不動產權第0019341號	車位
141	川(2019)內江市不動產權第0019339號	車位
142	川(2019)內江市不動產權第0019117號	車位
143	川(2019)內江市不動產權第0019316號	車位
144	川(2019)內江市不動產權第0019250號	車位
145	川(2019)內江市不動產權第0020493號	車位
146	川(2019)內江市不動產權第0020426號	車位
147	川(2019)內江市不動產權第0020604號	車位
148	川(2019)內江市不動產權第0020526號	車位
149	川(2019)內江市不動產權第0020515號	車位
150	川(2019)內江市不動產權第0020504號	車位
151	川(2019)內江市不動產權第0020015號	車位
152	川(2019)內江市不動產權第0020204號	車位
153	川(2019)內江市不動產權第0020159號	車位
154	川(2019)內江市不動產權第0020126號	車位
155	川(2019)內江市不動產權第0020115號	車位
156	川(2019)內江市不動產權第0020093號	車位
157	川(2019)內江市不動產權第0020082號	車位
158	川(2019)內江市不動產權第0020059號	車位
159	川(2019)內江市不動產權第0020342號	車位
160	川(2019)內江市不動產權第0020320號	車位
161	川(2019)內江市不動產權第0020243號	車位
162	川(2019)內江市不動產權第0019882號	車位
163	川(2019)內江市不動產權第0019871號	車位
164	川(2019)內江市不動產權第0019860號	車位
165	川(2019)內江市不動產權第0019174號	車位
166	川(2019)內江市不動產權第0019276號	車位
167	川(2019)內江市不動產權第0020486號	車位
168	川(2019)內江市不動產權第0020483號	車位
169	川(2019)內江市不動產權第0020481號	車位
170	川(2019)內江市不動產權第0020477號	車位
171	川(2019)內江市不動產權第0020467號	車位
172	川(2019)內江市不動產權第0020464號	車位
173	川(2019)內江市不動產權第0020463號	車位
174	川(2019)內江市不動產權第0020460號	車位
175	川(2019)內江市不動產權第0020458號	車位
176	川(2019)內江市不動產權第0020446號	車位
177	川(2019)內江市不動產權第0020425號	車位
178	川(2019)內江市不動產權第0020419號	車位
179	川(2019)內江市不動產權第0020417號	車位
180	川(2019)內江市不動產權第0020616號	車位
181	川(2019)內江市不動產權第0020614號	車位
182	川(2019)內江市不動產權第0020133號	車位

183	川（2019）內江市不動產權第 0020127 號	車位
184	川（2019）內江市不動產權第 0020125 號	車位
185	川（2019）內江市不動產權第 0020120 號	車位
186	川（2019）內江市不動產權第 0020118 號	車位
187	川（2019）內江市不動產權第 0020116 號	車位
188	川（2019）內江市不動產權第 0020110 號	車位
189	川（2019）內江市不動產權第 0020101 號	車位
190	川（2019）內江市不動產權第 0020099 號	車位
191	川（2019）內江市不動產權第 0020097 號	車位
192	川（2019）內江市不動產權第 0020088 號	車位
193	川（2019）內江市不動產權第 0020087 號	車位
194	川（2019）內江市不動產權第 0020084 號	車位
195	川（2019）內江市不動產權第 0020077 號	車位
196	川（2019）內江市不動產權第 0020072 號	車位
197	川（2019）內江市不動產權第 0020069 號	車位
198	川（2019）內江市不動產權第 0020067 號	車位
199	川（2019）內江市不動產權第 0020066 號	車位
200	川（2019）內江市不動產權第 0020057 號	車位
201	川（2019）內江市不動產權第 0020052 號	車位
202	川（2019）內江市不動產權第 0020050 號	車位
203	川（2019）內江市不動產權第 0020044 號	車位
204	川（2019）內江市不動產權第 0020041 號	車位
205	川（2019）內江市不動產權第 0020039 號	車位
206	川（2019）內江市不動產權第 0020034 號	車位
207	川（2019）內江市不動產權第 0020029 號	車位
208	川（2019）內江市不動產權第 0020018 號	車位
209	川（2019）內江市不動產權第 0020401 號	車位
210	川（2019）內江市不動產權第 0020396 號	車位
211	川（2019）內江市不動產權第 0020395 號	車位
212	川（2019）內江市不動產權第 0020348 號	車位
213	川（2019）內江市不動產權第 0020315 號	車位
214	川（2019）內江市不動產權第 0020310 號	車位
215	川（2019）內江市不動產權第 0020308 號	車位
216	川（2019）內江市不動產權第 0020305 號	車位
217	川（2019）內江市不動產權第 0020296 號	車位
218	川（2019）內江市不動產權第 0020295 號	車位
219	川（2019）內江市不動產權第 0020293 號	車位
220	川（2019）內江市不動產權第 0020290 號	車位
221	川（2019）內江市不動產權第 0020289 號	車位
222	川（2019）內江市不動產權第 0020286 號	車位
223	川（2019）內江市不動產權第 0020283 號	車位
224	川（2019）內江市不動產權第 0020282 號	車位
225	川（2019）內江市不動產權第 0020277 號	車位
226	川（2019）內江市不動產權第 0020275 號	車位
227	川（2019）內江市不動產權第 0020266 號	車位
228	川（2019）內江市不動產權第 0020264 號	車位
229	川（2019）內江市不動產權第 0020263 號	車位
230	川（2019）內江市不動產權第 0020262 號	車位
231	川（2019）內江市不動產權第 0020261 號	車位
232	川（2019）內江市不動產權第 0020260 號	車位
233	川（2019）內江市不動產權第 0020259 號	車位
234	川（2019）內江市不動產權第 0020258 號	車位

235	川(2019)內江市不動產權第0020252號	車位
236	川(2019)內江市不動產權第0020251號	車位
237	川(2019)內江市不動產權第0020238號	車位
238	川(2019)內江市不動產權第0020237號	車位
239	川(2019)內江市不動產權第0019881號	車位
240	川(2019)內江市不動產權第0019880號	車位
241	川(2019)內江市不動產權第0019879號	車位
242	川(2019)內江市不動產權第0019878號	車位
243	川(2019)內江市不動產權第0019877號	車位
244	川(2019)內江市不動產權第0019876號	車位
245	川(2019)內江市不動產權第0019875號	車位
246	川(2019)內江市不動產權第0019874號	車位
247	川(2019)內江市不動產權第0019870號	車位
248	川(2019)內江市不動產權第0019869號	車位
249	川(2019)內江市不動產權第0019868號	車位
250	川(2019)內江市不動產權第0019865號	車位
251	川(2019)內江市不動產權第0019864號	車位
252	川(2019)內江市不動產權第0019863號	車位
253	川(2019)內江市不動產權第0019861號	車位
254	川(2019)內江市不動產權第0019859號	車位
255	川(2019)內江市不動產權第0019857號	車位
256	川(2019)內江市不動產權第0019856號	車位
257	川(2019)內江市不動產權第0019855號	車位
258	川(2019)內江市不動產權第0019852號	車位
259	川(2019)內江市不動產權第0019851號	車位
260	川(2019)內江市不動產權第0019850號	車位
261	川(2019)內江市不動產權第0019847號	車位
262	川(2019)內江市不動產權第0019845號	車位
263	川(2019)內江市不動產權第0019839號	車位
264	川(2019)內江市不動產權第0019837號	車位
265	川(2019)內江市不動產權第0019836號	車位
266	川(2019)內江市不動產權第0019833號	車位
267	川(2019)內江市不動產權第0019832號	車位
268	川(2019)內江市不動產權第0019829號	車位
269	川(2019)內江市不動產權第0019828號	車位
270	川(2019)內江市不動產權第0019825號	車位
271	川(2019)內江市不動產權第0019824號	車位
272	川(2019)內江市不動產權第0019823號	車位
273	川(2019)內江市不動產權第0019820號	車位
274	川(2019)內江市不動產權第0019817號	車位
275	川(2019)內江市不動產權第0019815號	車位
276	川(2019)內江市不動產權第0019814號	車位
277	川(2019)內江市不動產權第0019813號	車位
278	川(2019)內江市不動產權第0019811號	車位
279	川(2019)內江市不動產權第0020007號	車位
280	川(2019)內江市不動產權第0020006號	車位
281	川(2019)內江市不動產權第0020003號	車位
282	川(2019)內江市不動產權第0020001號	車位
283	川(2019)內江市不動產權第0019999號	車位
284	川(2019)內江市不動產權第0019997號	車位
285	川(2019)內江市不動產權第0019996號	車位
286	川(2019)內江市不動產權第0019995號	車位

287	川(2019)內江市不動產權第0019994號	車位
288	川(2019)內江市不動產權第0019992號	車位
289	川(2019)內江市不動產權第0019990號	車位
290	川(2019)內江市不動產權第0019988號	車位
291	川(2019)內江市不動產權第0019987號	車位
292	川(2019)內江市不動產權第0019986號	車位
293	川(2019)內江市不動產權第0019974號	車位
294	川(2019)內江市不動產權第0019953號	車位
295	川(2019)內江市不動產權第0019952號	車位
296	川(2019)內江市不動產權第0019937號	車位
297	川(2019)內江市不動產權第0019936號	車位
298	川(2019)內江市不動產權第0019919號	車位
299	川(2019)內江市不動產權第0019900號	車位
300	川(2019)內江市不動產權第0019899號	車位
301	川(2019)內江市不動產權第0019307號	車位
302	川(2019)內江市不動產權第0019306號	車位
303	川(2019)內江市不動產權第0019790號	車位
304	川(2019)內江市不動產權第0019784號	車位
305	川(2019)內江市不動產權第0019783號	車位
306	川(2019)內江市不動產權第0019779號	車位
307	川(2019)內江市不動產權第0019776號	車位
308	川(2019)內江市不動產權第0019756號	車位
309	川(2019)內江市不動產權第0019755號	車位
310	川(2019)內江市不動產權第0019750號	車位
311	川(2019)內江市不動產權第0019749號	車位
312	川(2019)內江市不動產權第0019748號	車位
313	川(2019)內江市不動產權第0019729號	車位
314	川(2019)內江市不動產權第0019728號	車位
315	川(2019)內江市不動產權第0019727號	車位
316	川(2019)內江市不動產權第0019724號	車位
317	川(2019)內江市不動產權第0019723號	車位
318	川(2019)內江市不動產權第0019722號	車位
319	川(2019)內江市不動產權第0019721號	車位
320	川(2019)內江市不動產權第0019719號	車位
321	川(2019)內江市不動產權第0019718號	車位
322	川(2019)內江市不動產權第0019717號	車位
323	川(2019)內江市不動產權第0019716號	車位
324	川(2019)內江市不動產權第0019699號	車位
325	川(2019)內江市不動產權第0019697號	車位
326	川(2019)內江市不動產權第0019696號	車位
327	川(2019)內江市不動產權第0019695號	車位
328	川(2019)內江市不動產權第0019694號	車位
329	川(2019)內江市不動產權第0019693號	車位
330	川(2019)內江市不動產權第0019692號	車位
331	川(2019)內江市不動產權第0019691號	車位
332	川(2019)內江市不動產權第0019688號	車位
333	川(2019)內江市不動產權第0019687號	車位
334	川(2019)內江市不動產權第0019686號	車位
335	川(2019)內江市不動產權第0019657號	車位
336	川(2019)內江市不動產權第0019656號	車位
337	川(2019)內江市不動產權第0019655號	車位
338	川(2019)內江市不動產權第0019654號	車位

339	川（2019）內江市不動產權第 0019653 號	車位
340	川（2019）內江市不動產權第 0019652 號	車位
341	川（2019）內江市不動產權第 0019651 號	車位
342	川（2019）內江市不動產權第 0019649 號	車位
343	川（2019）內江市不動產權第 0019648 號	車位
344	川（2019）內江市不動產權第 0019647 號	車位
345	川（2019）內江市不動產權第 0019646 號	車位
346	川（2019）內江市不動產權第 0019644 號	車位
347	川（2019）內江市不動產權第 0019643 號	車位
348	川（2019）內江市不動產權第 0019612 號	車位
349	川（2019）內江市不動產權第 0019611 號	車位
350	川（2019）內江市不動產權第 0019610 號	車位
351	川（2019）內江市不動產權第 0019608 號	車位
352	川（2019）內江市不動產權第 0019604 號	車位
353	川（2019）內江市不動產權第 0019603 號	車位
354	川（2019）內江市不動產權第 0019602 號	車位
355	川（2019）內江市不動產權第 0019601 號	車位
356	川（2019）內江市不動產權第 0019229 號	車位
357	川（2019）內江市不動產權第 0019226 號	車位
358	川（2019）內江市不動產權第 0019224 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 內江金科弘峻為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。內江金科弘峻有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，內江金科弘峻的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被內江市東興區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期:	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置:	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型:	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為相應經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間:	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置:	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積:	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層:	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就二層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	內江市東興區大千路	內江市東興區大千路	內江市東興區五星路
用途	零售	零售	零售
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
建築面積 (平方米)	105.00	60.00	166.00
樓層	一層	二層	二層
金額 (人民幣元)	900,000	320,000	1,100,000
單價 (人民幣元 / 平方米)	8,571	5,333	6,627
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整

樓層	向下調整	無調整	無調整
磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-52.5%	-5.0%	-5.0%
經調整單價 (人民幣元 / 平方米)	4,071	5,067	6,295
所選擇單價 (人民幣元 / 平方米)	5,144		
標的物業—商業物業建築面積 (平方米)	2,216.28		
商業物業市場價值 (人民幣元)	11,400,000		

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	內江市東興區大千路	內江市東興區漢安大道	內江市東興區蘭桂大道萬達廣場
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	62,800	48,000	45,000
單價 (人民幣元 / 停車位)	62,800	48,000	45,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)
磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	59,660 (地下一層) ; 47,728 (地下二層)	45,600 (地下一層) ; 36,480 (地下二層)	42,750 (地下一層) ; 34,200 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	49,337 (地下一層) ; 39,469 (地下二層)		
標的物業—停車位數量	319		
停車位市場價值 (人民幣元)	13,600,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
2.	中國湖南省郴州市蘇仙區郴州大道 800 號郴州金科城的 10 個商業物業	<p>該物業包括一個商業開發項目（即郴州金科城）（「開發項目」）內的 10 個商業物業，總建築面積約 2,671.41 平方米。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於郴州市蘇仙區郴州大道與觀山路交匯處，距離京廣高速鐵路郴州站約 10.1 公里，距離郴州北湖機場約 29.9 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2053 年 9 月 16 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 9,990,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 9,990,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖南省郴州市蘇仙區郴州大道 800 號郴州金科城 3 棟 201、205、208、213-214、301、305 及 4 棟 114、214 及 313 的商業物業

2. 根據郴州市自然資源和規劃局核發的 10 份房地產權證及郴州市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬郴州金科凱天房地產開發有限公司（「郴州金科凱天」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途	建築面積 (平方米)
1	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0091992 號	商業	182.22
2	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0092012 號	商業	170.38
3	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0092031 號	商業	45.69
4	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0129654 號	商業	1,003.43
5	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0129657 號	商業	63.91
6	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0129660 號	商業	52.79
7	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0129665 號	商業	52.79
8	湘(2021)蘇仙不動產權證第 0129666 號	商業	52.79

序號	證書編號	房屋用途	建築面積
9	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129670號	商業	983.50
10	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129673號	商業	63.91

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據郴州市自然資源和規劃局核發的 10 份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬郴州金科凱天，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	湘(2021)蘇仙不動產權證第0091992號	商業	2053年9月16日	136,333.9
2	湘(2021)蘇仙不動產權證第0092012號	商業	2053年9月16日	136,333.9
3	湘(2021)蘇仙不動產權證第0092031號	商業	2053年9月16日	136,333.9
4	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129654號	商業	2053年9月16日	136,333.9
5	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129657號	商業	2053年9月16日	136,333.9
6	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129660號	商業	2053年9月16日	136,333.9
7	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129665號	商業	2053年9月16日	136,333.9
8	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129666號	商業	2053年9月16日	136,333.9
9	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129670號	商業	2053年9月16日	136,333.9
10	湘(2021)蘇仙不動產權證第0129673號	商業	2053年9月16日	136,333.9

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：—
- 郴州金科凱天為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。郴州金科凱天有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，郴州金科凱天的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被郴州市蘇仙區人民法院、郴州市公安局北湖分局及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
層層：	當標的物業的層層與所選擇可資比較物業層層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行層層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低層層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就一層、二層及三層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	郴州市蘇仙區郴州大道	郴州市蘇仙區福源路	郴州市蘇仙區東塔路
用途	零售	零售	零售
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
建築面積 (平方米)	148.91	61.67	103.13
樓層	一層	一層	一層
金額 (人民幣元)	1,370,000	485,960	708,000
單價 (人民幣元/平方米)	9,200	7,880	6,865
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（一層）； 向下調整（二層及三層）	無調整（一層）； 向下調整（二層及三層）	無調整（一層）； 向下調整（二層及三層）

磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層) ; -62.0% (三層)	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層) ; -62.0% (三層)	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層) ; -62.0% (三層)
經調整單價 (人民幣元/平方米)	8,740 (一層) ; 4,370 (二層) ; 3,496 (三層)	7,486 (一層) ; 3,743 (二層) ; 2,994 (三層)	6,522 (一層) ; 3,261 (二層) ; 2,609 (三層)
所選單價 (人民幣元/平方米)	7,583 (一層) ; 3,791 (二層) ; 3,033 (三層)		
標的物業— 商業物業建築面積 (平方米)	2,671.41		
商業物業市場價值 (人民幣元)	9,990,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
3.	中國山東省濟南市天橋區東工商河路濟南瀾山公館的 92 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即金科瀾山公館）（「開發項目」）內的 92 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於濟南市天橋區標山南路與東工商河路交匯處，距離濟南站約 4.1 公里，距離濟南遙牆國際機場約 33.4 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2086 年 6 月 11 日到期）及作商業用途（於 2056 年 6 月 11 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>2,510,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 2,510,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國山東省濟南市天橋區東工商河路金科瀾山公館的 224、227 至 228、237、246、249、272、275、285、1126、1353、1534、2102、2138、2142、2151 至 2166、2169 至 2174、2183、2188 至 2203、2205 至 2225、2227 至 2228、2230 至 2240、2244 至 2245 及 2247 號車位

2. 根據濟南市國土資源局核發的一份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬濟南海睿房地產開發有限公司（「濟南海睿」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	魯(2020)濟南市不動產權第0216843號	住宅/ 商業	配套及停車	2066年6月 11日/ 2056年6月 11日	47,296.00	24,311.88

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據濟南市房產交易與租賃服務中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬濟南海睿，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	魯(2020)濟南市不動產權第0216843號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：—
- 濟南海睿為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。濟南海睿有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，濟南海睿的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	濟南市曆城區工業北路	濟南市曆城區工業北路	濟南市曆城區工業北路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年9月15日	2024年3月26日	2024年3月26日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	25,000	36,001	41,501
(人民幣元)			
單價	25,000	36,001	41,501
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向下調整	向下調整	向下調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	-20.0%	-20.0%	-20.0%
經調整單價	20,000	28,801	33,201
(人民幣元 / 停車位)			
所選擇單價	27,334		
(人民幣元 / 停車位)			
標的物業—停車位數量	92		
停車位市場價值	2,510,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
4.	中國重慶市北碚區蔡家崗鎮嘉景大道 2、6、8 號、長平路 66 號及同康路 5188 號蔡家金科城的 2,239 個車位	<p data-bbox="475 668 938 725">該物業包括一個商業開發項目（即蔡家金科城）（「開發項目」）內的 2,239 個車位。</p> <p data-bbox="475 753 756 774">該物業於估值日期持作出售。</p> <p data-bbox="475 802 938 859">誠如目標集團所告知，該開發項目已於 2019 年竣工。</p> <p data-bbox="475 887 938 944">開發項目位於北碚區，距離曹家灣站約 2.1 公里，距離重慶江北國際機場約 19.3 公里。</p> <p data-bbox="475 972 938 1029">該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2052 年 8 月 31 日至 2053 年 12 月 5 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	人民幣元 117,160,000
				（目標公司 應佔權益 100%： 117,160,000）

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市北碚區蔡家崗鎮嘉景大道 2 號蔡家金科城的 B1-001 至 B1-007、B1-009 至 B1-019、B1-021 至 B1-022、B1-024、B1-030 至 B1-031、B1-033、B1-038 至 B1-046、B1-048 至 B1-051、B1-053 至 B1-054、B1-057 至 B1-059、B1-063、B1-065 至 B1-067、B1-073 至 B1-074、B1-076 至 B1-077、B1-079 至 B1-080、B1-083、B1-085、B1-088 至 B1-095、B1-097 至 B1-098、B1-100 至 B1-103、B1-106、B1-109、B1-112 至 B1-116、B1-118 至 B1-119、B1-121、B1-123、B1-126 至 B1-132、B1-137、B1-152 至 B1-153、B1-155、B1-161 至 B1-162、B1-165、B1-169 至 B1-171、B1-173、B1-188 至 B1-189、B1-197、B1-199 至 B1-200、B1-202 至 B1-209、B1-211、B1-214 至 B1-215、B1-217、B1-220、B1-223 至 B1-224、B1-229 至 B1-232、B1-235 至 B1-241、B1-243 至 B1-256、B1-261、B1-263、B1-267、B1-270、B1-273 至 B1-274、B1-276、B1-280、B1-291 至 B1-292、B1-312、B1-318 至 B1-319、B1-333、B1-336、B1-339、B1-357、B1-361 至 B1-362、B1-364、B1-367 至 B1-371、B1-373 至 B1-374、B1-376 至 B1-377、B1-379 至 B1-383、B1-385、B1-388 至 B1-389、B1-391、B1-394 至 B1-395、B1-397、B1-400、B1-402 至 B1-404、B1-406、B1-409、B1-412 至 B1-413、B1-415 至 B1-416、B1-418 至 B1-419、B1-421、B1-426、B1-428、B1-434 至 B1-438、B1-440、B1-443、B1-446、B1-449、B1-452、B1-455、B1-457 至 B1-460、B1-463 至 B1-464、B1-467、B1-469 至 B1-471、B1-473 至 B1-474、B1-477 至 B1-479、B1-482 至 B1-486、B1-488、B1-492 至 B1-495、B1-498、B1-500、B1-502 至 B1-506、B1-511、B1-514、B1-519 至 B1-520、B1-522 至 B1-523、B1-527、B1-530、B1-532 至 B1-537、B1-540 至 B1-545、B1-547 至 B1-548、B1-554、B1-557、B1-559 至 B1-567、B1-569、B1-574 至 B1-578、B1-582、B1-584 至 B1-589、B1-591 至 B1-594、B1-597、B1-600、B1-603、B1-606、B1-609、B1-612 至 B1-614、B1-618 至 B1-619、B1-621、B1-623、B1-632 至 B1-634、B1-637、B1-640 至 B1-641、B1-643、B1-648、B1-650 至 B1-651、B1-659 至 B1-660、B1-664、B1-667、B1-669、B1-672、B1-678 至 B1-684、B1-689、B1-692、B1-695、B1-698 至 B1-699、B1-701 至 B1-704、B1-710、B1-714、B1-716 至 B1-718、B1-720、B1-722 至 B1-724、B1-727、B1-730、B1-732 至 B1-738、B1-740 至 B1-745、B1-747 至 B1-751、B1-753 至 B1-754、B1-756 至 B1-757、B1-759、B1-764 至 B1-783、B1-785、B1-787 至 B1-802、B1-804 至 B1-808、B1-810、B1-813 至 B1-814、B1-816、B1-818 至 B1-819、B1-822 至 B1-826、B1-829、B1-833、B1-835 至 B1-836 號車位

位於中國重慶市北碚區蔡家崗鎮嘉景大道 6 號蔡家金科城的 B1-1-101、B1-1-239、B1-1-247、B1-2-52、B1-2-60、B1-2-73、B1-2-81、B1-2-91、B1-2-92、B1-3-01、B1-3-44、B1-3-50、B1-3-62、B1-3-64、B1-3-70、B1-3-75、B1-3-92、B1-3-94、B1-3-95、B1-4-018 至 B1-4-020、B1-4-025、B1-4-027 至 B1-4-028、B1-4-033 至 B1-4-035、B1-4-040、B1-4-044、B1-4-048 至 B1-4-049、B1-4-051、B1-4-053、B1-4-057 至 B1-4-060、B1-4-062 至 B1-4-065、B1-4-067、B1-4-069 至 B1-4-070、B1-4-072、B1-4-074 至 B1-4-075、B1-4-080、B1-4-082、B1-4-086、B1-4-097、B1-4-109、B1-4-116 至 B1-4-117、B1-4-120 至 B1-4-122、B1-4-126、B1-4-128 至 B1-4-129、B1-4-131、B1-4-134、B1-4-137、B1-4-139 至 B1-4-148、B1-4-150、B1-4-155、B1-4-158 至 B1-4-159、B1-4-164 至 B1-4-166、B1-4-168、B1-4-174、B1-4-176、B1-4-178、B1-4-181 至 B1-4-182、B1-4-184、B1-4-186 至 B1-4-187、B1-4-189 至 B1-4-190、B1-4-195、B1-4-199、B1-4-201、B1-4-203 至 B1-4-208、B1-4-213 至 B1-4-215、B1-4-217 至 B1-4-218、B1-4-220、B1-4-224 至 B1-4-232、B1-4-234 至 B1-4-237、B1-4-243 至 B1-4-245、B1-4-247、B1-4-252 至 B1-4-256、B1-4-274、B1-4-287 至 B1-4-288、B1-4-291 至 B1-4-293、B1-4-297 至 B1-4-299、B1-4-301 至 B1-4-305、B1-4-311 至 B1-4-314、B1-4-317、B1-4-323 至 B1-4-325、B1-4-332 至 B1-4-337、B1-4-339 至 B1-4-340、B1-4-342 至 B1-4-344、B1-4-346、B1-4-348 至 B1-4-353、B1-4-358、B1-4-362 至 B1-4-375、B1-4-378 至 B1-4-382、B1-4-384、B1-4-386 至 B1-4-392、B1-4-395 至 B1-4-400、B1-4-404 至 B1-4-405、B1-4-407 至 B1-4-408、B1-4-414 至 B1-4-421、B1-4-435、B1-4-439、B1-4-445、B1-

4-447、B1-4-450、B1-4-461 至 B1-4-464、B1-4-472 至 B1-4-475、B1-4-477、B1-4-481 至 B1-4-482、B1-4-486、B1-4-496、B1-5-031、B1-6-013、B1-6-015、B1-6-017、B1-6-021、B1-6-024、B1-6-033 至 B1-6-034、B1-6-039 至 B1-6-040、B1-6-061、B1-6-072、B1-6-083 至 B1-6-084、B1-6-092 至 B1-6-093、B1-6-095、B1-6-097 至 B1-6-098、B1-6-100、B1-6-104 至 B1-6-106、B1-6-108、B1-6-111、B1-6-115、B1-6-117 至 B1-6-124、B1-6-127 至 B1-6-133、B1-6-135、B1-6-137、B1-6-141、B1-6-143 至 B1-6-145、B1-6-147 至 B1-6-149、B1-6-161 號車位

位於中國重慶市北碚區蔡家崗鎮嘉景大道 8 號蔡家金科城的 B1-0001 至 B1-0006、B1-0009 至 B1-0011、B1-0033、B1-0038、B1-0041 至 B1-0042、B1-0044 至 B1-0045、B1-0048 至 B1-0049、B1-0051 至 B1-0052、B1-0054 至 B1-0075、B1-0077 至 B1-0078、B1-0080 至 B1-0082、B1-0084 至 B1-0085、B1-0087 至 B1-0090、B1-0092、B1-0094、B1-0102、B1-0105、B1-0111、B1-0113 至 B1-0118、B1-0120 至 B1-0122、B1-0124 至 B1-0125、B1-0127、B1-0130 至 B1-0139、B1-0141 至 B1-0142、B1-0144、B1-0146 至 B1-0147、B1-0149 至 B1-0151、B1-0154、B1-0156、B1-0158 至 B1-0160、B1-0162 至 B1-0163、B1-0167 至 B1-0168、B1-0170 至 B1-0171、B1-0177、B1-0180、B1-0189 至 B1-0191、B1-0195、B1-0201、B1-0204、B1-0207、B1-0213、B1-0218 至 B1-0220、B1-0222 至 B1-0228、B1-0230 至 B1-0233、B1-0236 至 B1-0237、B1-0239 至 B1-0253、B1-0255 至 B1-0257、B1-0261、B1-0266 至 B1-0267、B1-0272 至 B1-0273、B1-0275、B1-0277、B1-0283 至 B1-0287、B1-0291、B1-0296 至 B1-0299、B1-0303、B1-0305、B1-0308 至 B1-0310、B1-0317 至 B1-0318、B1-0321 至 B1-0337、B1-0340、B1-0342 至 B1-0344、B1-0348 至 B1-0350、B1-0352、B1-0357 至 B1-0358、B1-0361 至 B1-0363、B1-0366 至 B1-0367、B1-0369 至 B1-0376、B1-0378 至 B1-0379、B1-0381 至 B1-0397、B1-0399、B1-0401 至 B1-0402、B1-0405 至 B1-0406、B1-0409、B1-0412、B1-0417 至 B1-0418、B1-0422 至 B1-0423、B1-0425 至 B1-0426、B1-0428、B1-0430 至 B1-0431、B1-0433 至 B1-0434、B1-0436、B1-0438、B1-0444、B1-0446 至 B1-0447、B1-0449、B1-0454、B1-0459 至 B1-0460、B1-0466、B1-0469、B1-0472、B1-0474、B1-0476 至 B1-0477、B1-0479、B1-0484、B1-0487、B1-0490、B1-0493 至 B1-0497、B1-0499、B1-0502、B1-0505、B1-0507、B1-0512、B1-0514 至 B1-0515、B1-0517、B1-0520、B1-0524 至 B1-0527、B1-0529 至 B1-0532、B1-0535、B1-0538、B1-0540 至 B1-0541、B1-0543 至 B1-0549、B1-0551 至 B1-0554、B1-0556 至 B1-0557、B1-0559 至 B1-0560、B1-0562 至 B1-0572、B1-0574 至 B1-0579、B1-0581 至 B1-0582、B1-0584 至 B1-0585、B1-0587、B1-0590、B1-0592、B1-0594 至 B1-0596、B1-0598 至 B1-0599、B1-0607、B1-0610、B1-0612 至 B1-0613、B1-0632、B1-0635、B1-0641 至 B1-0648、B1-0652 至 B1-0653、B1-0658、B1-0661、B1-0664、B1-0673、B1-0682、B1-0690、B1-0697、B1-0705、B1-0714、B1-0717、B1-0719 至 B1-0721、B1-0723 至 B1-0724、B1-0727、B1-0730 至 B1-0733、B1-0735 至 B1-0754、B1-0765、B1-0768、B1-0771、B1-0774、B1-0777、B1-0783、B1-0786、B1-0820、B1-0823、B1-0832 至 B1-0834、B1-0837、B1-0839 至 B1-0843、B1-0849、B1-0852 至 B1-0853、B1-0857 至 B1-0858、B1-0860 至 B1-0865、B1-0867 至 B1-0877、B1-0879 至 B1-0880、B1-0882 至 B1-0883、B1-0885、B1-0888、B1-0894 至 B1-0904、B1-0906 至 B1-0907、B1-0909 至 B1-0910、B1-0912、B1-0915、B1-0917、B1-0921、B1-0924 至 B1-0925、B1-0931、B1-0934、B1-0937、B1-0940 至 B1-0947、B1-0949 至 B1-0950、B1-0952 至 B1-0953、B1-0955 至 B1-0986、B1-0988 至 B1-0995、B1-0997 至 B1-0998、B1-1000 至 B1-1001、B1-1003 至 B1-1005、B1-1009、B1-1011、B1-1024、B1-1029 至 B1-1036、B1-1038 至 B1-1039、B1-1042、B1-1045 至 B1-1048、B1-1051 至 B1-1052、B1-1064、B1-1070、B1-1073、B1-1076 至 B1-1079、B1-1082、B1-1085、B1-1088、B1-1090 至 B1-1092、B1-1126、B1-1129、B1-1132、B1-1134 至 B1-1139、B1-1141 至 B1-1144、B1-1147、B1-1150 至 B1-1154、B1-1156 至 B1-1157、B1-1159、B1-1162、B1-1165 至 B1-1166、B1-1168、B1-1171、B1-1174、B1-1177 至 B1-1179、B1-1183 至 B1-1185、B1-1191 至 B1-1195、B1-1224、B1-1227、B1-1242 至 B1-1243、B1-1247、B1-1249 至 B1-1250、B1-1254 至 B1-1256、B1-1260 至 B1-1281、B1-1283 至 B1-1293、B1-1295、B1-1298 至 B1-

1300、B1-1305 至 B1-1306、B1-1321 至 B1-1324、B1-1326 至 B1-1327、B1-1329、B1-1331 至 B1-1357、B1-1361 至 B1-1362、B1-1364 至 B1-1365、B1-1367 至 B1-1368、B1-1370 至 B1-1371、B1-1378 至 B1-1380、B1-1382 至 B1-1384、B1-1386、B1-1388 至 B1-1389、B1-1391 至 B1-1392、B1-1394 至 B1-1396、B1-1398 至 B1-1399、B1-1404 至 B1-1409、B1-1411 至 B1-1413、B1-1415 至 B1-1417、B1-1420、B1-1433 至 B1-1434、B1-1437、B1-1443 至 B1-1444、B1-1451、B1-1453 至 B1-1454、B1-1457 至 B1-1461、B1-1463、B1-1489 至 B1-1493、B1-1505、B1-1522 至 B1-1525、B1-1528、B1-1543 至 B1-1544、B1-1600 至 B1-1601、B1-1629、B1-1637 至 B1-1638、B1-1644、B1-1652 至 B1-1653、B1-1693 至 B1-1695、B1-1701 至 B1-1708、B2-001 至 B2-002、B2-004 至 B2-007、B2-009 至 B2-024、B2-027 至 B2-029、B2-033 至 B2-035、B2-037 至 B2-042、B2-045 至 B2-092、B2-094 至 B2-108、B2-110、B2-112 至 B2-114、B2-116、B2-118 至 B2-120、B2-122 至 B2-124、B2-126 至 B2-247、B2-249 至 B2-331、B2-333 至 B2-344、B2-346 至 B2-380 號車位

位於中國重慶市北碚區蔡家崗鎮長平路 66 號蔡家金科城的 B1-067、B1-072、B1-094、B1-1032 至 B1-1033、B1-1041 至 B1-1043、B1-1045、B1-1051、B1-1053 至 B1-1054、B1-1057 至 B1-1058、B1-1060 至 B1-1061、B1-1064、B1-1067、B1-146、B1-176、B1-181 至 B1-182、B1-184、B1-212、B1-247、B1-250、B1-277、B1-290、B1-293 至 B1-295、B1-300、B1-302、B1-311、B1-349 至 B1-361、B1-368 至 B1-369、B1-374、B1-376、B1-379、B1-381、B1-383 至 B1-384、B1-387、B1-390、B1-399 至 B1-400、B1-408 至 B1-425、B1-432 至 B1-465、B1-470、B1-474 至 B1-475、B1-477、B1-480、B1-482 至 B1-489、B1-491、B1-496、B1-501、B1-517 至 B1-556、B1-559、B1-563、B1-566 至 B1-653、B1-655 至 B1-658、B1-660 至 B1-662、B1-674 至 B1-675、B1-680、B1-682、B1-685、B1-694 至 B1-697、B1-700 至 B1-704、B1-706 至 B1-707、B1-709 至 B1-715、B1-717 至 B1-718、B1-720、B1-729、B1-732、B1-740、B1-757、B1-762 至 B1-779、B1-824、B1-902、B1-978、B1-993、B2-023、B2-051、B2-064、B2-117 至 B2-118、B2-132 至 B2-133、B2-153、B2-219、B2-221、B2-230、B2-240、B2-244、B2-279、B2-283 至 B2-288、B2-290 至 B2-300、B2-303、B2-308、B2-310、B2-312 至 B2-315、B2-318 至 B2-321、B2-323、B2-327、B2-329、B2-333、B2-336、B2-342 至 B2-344、B2-352、B2-359、B2-384、B2-408、B2-461、B2-470、B2-474、B2-477 至 B2-478、B2-480 至 B2-481、B2-485、B2-488 至 B2-489、B2-491 至 B2-492、B2-496 至 B2-498、B2-501、B2-505、B2-508、B2-519 至 B2-520、B2-534、B2-544、B2-645、B2-737 號車位

位於中國重慶市北碚區蔡家崗鎮同康路 5188 號蔡家金科城的 B1-1-019、B1-1-024、B1-1-043 至 B1-1-044、B1-1-047、B1-1-063、B1-1-075 至 B1-1-076、B1-1-091 至 B1-1-092、B1-1-095、B1-1-107 至 B1-1-108、B1-1-111、B1-1-126、B1-1-145、B1-1-149、B1-1-171、B1-1-183、B1-1-191 號車位

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的 10 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶金科匯茂房地產開發有限公司（「重慶金科匯茂」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2020)北碚區不動產權第000547230號	商業	車位	2052年8月31日	29,921.58	28,380.19
2	渝(2017)北碚區不動產權第000360904號	商業	車位	2053年12月5日	9,853.35	9,250.47
3	渝(2017)北碚區不動產權第000360940號	商業	車位	2053年12月5日	2,771.48	2,713.42

4	渝(2017)北碚區不動產權第000360961號	商業	車位	2053年12月5日	2,763.07	2,716.05
5	渝(2017)北碚區不動產權第000360970號	商業	車位	2053年12月5日	15,890.96	15,248.75
6	渝(2017)北碚區不動產權第000360982號	商業	車位	2053年12月5日	4,722.91	4,592.23
7	渝(2017)北碚區不動產權第000360996號	商業	車位	2053年12月5日	4,380.67	4,303.86
8	渝(2019)北碚區不動產權第001018545號	商業	車位	2053年12月5日	55,507.23	65,082.21
9	渝(2017)北碚區不動產權第000915790號	商業	車位	2052年8月31日	44,686.10	71,664.06
10	渝(2017)北碚區不動產權第001082363號	商業	車位	2052年8月31日	62,859.76	6,402.12

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市北碚區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科匯茂，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2020)北碚區不動產權第000547230號	車位
2	渝(2017)北碚區不動產權第000360904號	車位
3	渝(2017)北碚區不動產權第000360940號	車位
4	渝(2017)北碚區不動產權第000360961號	車位
5	渝(2017)北碚區不動產權第000360970號	車位
6	渝(2017)北碚區不動產權第000360982號	車位
7	渝(2017)北碚區不動產權第000360996號	車位
8	渝(2019)北碚區不動產權第001018545號	車位
9	渝(2017)北碚區不動產權第000915790號	車位
10	渝(2017)北碚區不動產權第001082363號	車位
11	渝(2020)北碚區不動產權第000701340號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註4(b)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：—
- 重慶金科匯茂為該物業房屋所有權的擁有人。重慶金科匯茂有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期限內，重慶金科匯茂的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權能夠通過司法程序進行處置；

- c. 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - d. 該物業的房屋所有權已被重慶市江北區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區陸鄰路	重慶市渝北區騰芳大道	重慶市渝北區欣悅三路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年5月30日	2024年7月20日	2024年6月30日
車位數目	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	59,752	52,584	51,030
(人民幣元)			
單價	59,752	52,584	51,030
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)
經調整單價	59,752 (地下一層) ; 47,802 (地下二層)	52,584 (地下一層) ; 42,067 (地下二層)	51,030 (地下一層) ; 40,824 (地下二層)
(人民幣元 / 停車位)			
所選擇單價	54,455 (地下一層) ; 43,564 (地下二層)		
(人民幣元 / 停車位)			
標的物業—停車位數量	2,239		
停車位市場價值	117,160,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
5.	中國重慶市北碚區雙華北路 77 及 139 號及嘉瑞大道 13 號蔡家集美嘉悅的 3,525 個車位	<p>該物業包括一個商業開發項目（即蔡家集美嘉悅）（「開發項目」）內的 3,525 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2019 年竣工。</p> <p>開發項目位於北碚區，距離北碚站約 20.0 公里，距離重慶江北國際機場約 19.9 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2057 年 5 月 26 日至 2057 年 7 月 3 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>178,550,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 178,550,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市北碚區雙華北路 77 號蔡家集美嘉悅的 B1-002、B1-004 至 B1-005、B1-007 至 B1-008、B1-010 至 B1-014、B1-016 至 B1-017、B1-019、B1-021 至 B1-022、B1-026、B1-028、B1-031 至 B1-033、B1-035 至 B1-039、B1-041 至 B1-056、B1-059、B1-062 至 B1-065、B1-070 至 B1-087、B1-089 至 B1-091、B1-093 至 B1-094、B1-097、B1-100、B1-104 至 B1-122、B1-124 至 B1-131、B1-134 至 B1-142、B1-144、B1-151 至 B1-152、B1-157、B1-160、B1-165、B1-169、B1-176 至 B1-180、B1-182 至 B1-185、B1-188 至 B1-192、B1-194、B1-196 至 B1-198、B1-200 至 B1-204、B1-206、B1-208 至 B1-238、B1-240 至 B1-241、B1-244 至 B1-250、B1-252 至 B1-254、B1-257 至 B1-258、B1-260、B1-262 至 B1-263、B1-271 至 B1-277、B1-281、B1-283 至 B1-285、B1-291、B1-309 至 B1-314、B1-316、B1-319、B1-323 至 B1-325、B1-327、B1-330 至 B1-331、B1-334、B1-342 至 B1-344、B1-348 至 B1-349、B1-351、B1-354 至 B1-355、B1-358、B1-361、B1-364、B1-367、B1-374 至 B1-377、B1-386 至 B1-387、B1-389 至 B1-398、B1-400、B1-403 至 B1-409、B1-411、B1-413 至 B1-415、B1-418、B1-421、B1-424、B1-426 至 B1-435、B1-442 至 B1-444、B1-446 至 B1-447、B1-449 至 B1-450、B1-452 至 B1-453、B1-455 至 B1-462、B1-464 至 B1-467、B1-470、B1-473、B1-477 至 B1-480、B1-483 至 B1-485、B1-487 至 B1-493、B1-496 至 B1-497、B1-499 至 B1-500、B1-502、B1-505、B1-508 至 B1-509、B1-511 至 B1-512、B1-515、B1-519、B1-521、B1-525、B1-527 至 B1-531、B1-533 至 B1-534、B1-536、B1-539 至 B1-540、B1-542 至 B1-545、B1-548 至 B1-556、B1-558 至 B1-562、B1-564 至 B1-565、B1-567 至 B1-572、B1-574、B1-576 至 B1-585、B1-587 至 B1-605、B1-607、B1-610 至 B1-611、B1-613 至 B1-614、B1-616 至 B1-617、B1-619 至 B1-621、B1-623 至 B1-624、B1-626 至 B1-627、B1-629 至

B1-636、B1-638至B1-641、B1-643、B1-646、B1-652、B1-654至B1-655、B1-659至B1-663、B1-666、B1-668至B1-669、B1-672、B1-675、B1-677至B1-680、B1-683、B1-685至B1-686、B1-689至B1-690、B1-692至B1-693、B1-695至B1-698、B1-701、B1-704至B1-709、B1-711、B1-721至B1-724、B1-726至B1-732、B1-734至B1-748、B1-751、B1-753至B1-759、B1-761至B1-762、B1-764至B1-770、B1-772至B1-777、B1-779至B1-782、B1-785至B1-786、B1-791、B1-794、B1-798、B1-804至B1-805、B1-854至B1-855、B1-858、B1-863、B1-874、B1-909、B1-927、B2-002、B2-010、B2-013、B2-032、B2-035至B2-036、B2-038至B2-039、B2-041至B2-042、B2-044、B2-047、B2-050、B2-061至B2-064、B2-066、B2-068至B2-069、B2-072、B2-075、B2-078、B2-084、B2-097至B2-101、B2-103、B2-124至B2-125、B2-130、B2-133、B2-142、B2-146至B2-150、B2-152至B2-153、B2-156至B2-159、B2-162至B2-163、B2-165、B2-171、B2-174、B2-176至B2-187、B2-189至B2-190、B2-193、B2-196、B2-199、B2-202、B2-207至B2-208、B2-210至B2-212、B2-214至B2-217、B2-219、B2-223至B2-224、B2-227、B2-254至B2-255、B2-257至B2-259、B2-264、B2-271、B2-281至B2-284、B2-286、B2-289、B2-292、B2-294、B2-298、B2-312至B2-314、B2-317、B2-320、B2-323至B2-324、B2-346、B2-350至B2-362、B2-364至B2-369、B2-373至B2-374、B2-377至B2-380、B2-382至B2-383、B2-385至B2-386、B2-390至B2-398、B2-402至B2-424、B2-426至B2-465、B2-468、B2-470至B2-479、B2-481至B2-491、B2-493至B2-511、B2-513、B2-516、B2-518至B2-525、B2-528至B2-534、B2-537至B2-539、B2-541至B2-543、B2-546至B2-558、B2-562至B2-567、B2-569至B2-597、B2-599至B2-600、B2-602、B2-604至B2-605、B2-607至B2-614、B2-616至B2-627、B2-629、B2-631至B2-633、B2-635至B2-636、B2-638至B2-642、B2-645、B2-647至B2-653、B2-656、B2-659、B2-662、B2-664、B2-666、B2-678至B2-679、B2-681至B2-693、B2-695至B2-696、B2-701、B2-703、B2-706至B2-721、B2-724、B2-727至B2-728、B2-730至B2-732、B2-736、B2-742、B2-746至B2-747、B2-760至B2-761、B2-802至B2-804、B2-806、B2-811及B2-816至B2-817號車位

位於中國重慶市北碚區雙華北路139號蔡家集美嘉悅的B1-001至B1-002、B1-005、B1-010、B1-015至B1-016、B1-019、B1-021、B1-024至B1-030、B1-032至B1-033、B1-035、B1-037至B1-038、B1-040至B1-041、B1-044、B1-047至B1-048、B1-051至B1-056、B1-058至B1-059、B1-061至B1-062、B1-065至B1-070、B1-073至B1-075、B1-078、B1-080至B1-089、B1-094、B1-097、B1-103、B1-105至B1-107、B1-110至B1-112、B1-114、B1-116、B1-119至B1-124、B1-126至B1-130、B1-132至B1-149、B1-151至B1-152、B1-154至B1-159、B1-161、B1-170至B1-174、B1-176至B1-180、B1-185至B1-186、B1-188至B1-189、B1-191至B1-192、B1-194至B1-203、B1-206、B1-209至B1-210、B1-212至B1-214、B1-217、B1-219至B1-220、B1-222、B1-225、B1-227、B1-230、B1-233、B1-235至B1-238、B1-241至B1-242、B1-249、B1-251、B1-253至B1-259、B1-261至B1-274、B1-276、B1-278至B1-285、B1-287、B1-289至B1-300、B1-302至B1-304、B1-311至B1-312、B1-314至B1-349、B1-351至B1-353、B1-357至B1-358、B1-361、B1-364、B1-367、B1-369至B1-379、B1-382至B1-393、B1-395至B1-401、B1-404至B1-405、B1-407至B1-408、B1-412至B1-450、B1-452至B1-454、B1-460至B1-461、B1-469至B1-477、B1-481、B1-484、B1-486、B1-489、B1-496、B1-502至B1-504、B1-506至B1-510、B1-516、B1-519至B1-527、B1-529至B1-532、B1-535至B1-537、B1-539至B1-541、B1-543至B1-544、B1-546、B1-548至B1-552、B1-554、B1-556至B1-558、B1-560至B1-561、B1-563至B1-564、B1-566至B1-567、B1-569、B1-572至B1-595、B1-597至B1-601、B1-603至B1-607、B1-609至B1-610、B1-614、B1-621、B1-623至B1-630、B1-633至B1-636、B1-638至B1-646、B1-648至B1-649、B1-653、B1-656、B1-664、B1-667、B1-673至B1-674、B1-678至B1-681、B1-683至B1-691、B1-693至B1-694、B1-696至B1-702、B1-704至B1-705、B1-708、B1-711至B1-715、B1-717至B1-726、B1-734、B1-736、B1-739至B1-741、B1-743至B1-744、B1-748至B1-752、B1-754至B1-755、B1-757至B1-758、B1-760、B1-768至B1-769、B1-772、B1-774至B1-777、B1-779至B1-785、B1-789、B1-792、B1-794、B1-796至B1-798、B1-803、B1-806至B1-807、B1-813、B1-817、B1-

820、B1-823 至 B1-824、B1-832、B1-837 至 B1-838、B1-840 至 B1-841、B1-844 至 B1-845、B1-848、B1-852 至 B1-853、B1-855、B1-858、B1-860 至 B1-863、B1-866 至 B1-867、B1-869 至 B1-870、B1-872 至 B1-873 號車位

位於中國重慶市北碚區嘉瑞大道 13 號蔡家集美嘉悅的 B1-1-0001 至 B1-1-0002、B1-1-0004 至 B1-1-0010、B1-1-0013 至 B1-1-0016、B1-1-0018、B1-1-0023 至 B1-1-0027、B1-1-0029 至 B1-1-0030、B1-1-0033 至 B1-1-0045、B1-1-0047 至 B1-1-0048、B1-1-0051 至 B1-1-0052、B1-1-0055 至 B1-1-0057、B1-1-0059 至 B1-1-0062、B1-1-0074 至 B1-1-0076、B1-1-0079 至 B1-1-0085、B1-1-0087 至 B1-1-0088、B1-1-0091 至 B1-1-0093、B1-1-0095 至 B1-1-0097、B1-1-0099 至 B1-1-0125、B1-1-0128 至 B1-1-0131、B1-1-0134、B1-1-0136、B1-1-0138 至 B1-1-0139、B1-1-0142 至 B1-1-0143、B1-1-0146、B1-1-0153 至 B1-1-0154、B1-1-0157、B1-1-0160、B1-1-0163 至 B1-1-0169、B1-1-0171、B1-1-0173 至 B1-1-0174、B1-1-0176 至 B1-1-0182、B1-1-0184 至 B1-1-0186、B1-1-0194 至 B1-1-0195、B1-1-0197 至 B1-1-0199、B1-1-0203、B1-1-0206、B1-1-0208、B1-1-0210 至 B1-1-0211、B1-1-0213 至 B1-1-0218、B1-1-0221、B1-1-0224、B1-1-0226 至 B1-1-0231、B1-1-0234 至 B1-1-0235、B1-1-0237、B1-1-0239 至 B1-1-0240、B1-1-0242 至 B1-1-0251、B1-1-0253、B1-1-0255 至 B1-1-0256、B1-1-0258 至 B1-1-0265、B1-1-0267 至 B1-1-0272、B1-1-0275 至 B1-1-0280、B1-1-0282 至 B1-1-0286、B1-1-0289、B1-1-0291 至 B1-1-0293、B1-1-0295、B1-1-0297 至 B1-1-0298、B1-1-0301 至 B1-1-0303、B1-1-0305 至 B1-1-0315、B1-1-0318、B1-1-0320 至 B1-1-0322、B1-1-0324、B1-1-0326 至 B1-1-0327、B1-1-0329 至 B1-1-0340、B1-1-0342 至 B1-1-0353、B1-1-0355 至 B1-1-0356、B1-1-0358 至 B1-1-0378、B1-1-0382、B1-1-0384 至 B1-1-0388、B1-1-0390 至 B1-1-0394、B1-1-0397、B1-1-0399 至 B1-1-0400、B1-1-0404、B1-1-0406 至 B1-1-0407、B1-1-0409 至 B1-1-0410、B1-1-0412 至 B1-1-0420、B1-1-0422 至 B1-1-0430、B1-1-0433、B1-1-0439 至 B1-1-0453、B1-1-0455 至 B1-1-0460、B1-1-0466、B1-1-0468、B1-1-0470 至 B1-1-0476、B1-1-0480、B1-1-0483、B1-1-0485、B1-1-0488、B1-1-0501、B1-1-0510 至 B1-1-0511、B1-1-0514、B1-1-0525、B1-1-0531 至 B1-1-0534、B1-1-0540、B1-1-0545 至 B1-1-0546、B1-1-0552 至 B1-1-0554、B1-1-0556、B1-1-0563 至 B1-1-0565、B1-1-0572、B1-1-0584、B1-1-0594 至 B1-1-0595、B1-1-0605、B1-1-0608、B1-1-0610、B1-1-0614、B1-1-0616 至 B1-1-0621、B1-1-0623 至 B1-1-0624、B1-1-0628 至 B1-1-0629、B1-1-0635、B1-1-0647 至 B1-1-0650、B1-1-0663、B1-1-0667、B1-1-0669、B1-1-0672、B1-1-0674 至 B1-1-0678、B1-1-0681、B1-1-0684、B1-1-0687、B1-1-0701、B1-1-0708、B1-1-0710 至 B1-1-0717、B1-1-0719 至 B1-1-0720、B1-1-0722 至 B1-1-0724、B1-1-0726 至 B1-1-0727、B1-1-0730 至 B1-1-0731、B1-1-0735 至 B1-1-0750、B1-1-0753 至 B1-1-0759、B1-1-0779、B1-1-0782 至 B1-1-0783、B1-1-0785 至 B1-1-0797、B1-1-0800 至 B1-1-0805、B1-1-0807 至 B1-1-0808、B1-1-0810 至 B1-1-0815、B1-1-0817 至 B1-1-0821、B1-1-0824、B1-1-0828 至 B1-1-0829、B1-1-0833 至 B1-1-0840、B1-1-0842 至 B1-1-0845、B1-1-0847、B1-1-0850 至 B1-1-0857、B1-1-0859、B1-1-0861、B1-1-0863、B1-1-0865、B1-1-0869、B1-1-0871、B1-1-0874、B1-1-0879 至 B1-1-0880、B1-1-0882、B1-1-0884 至 B1-1-0885、B1-1-0888 至 B1-1-0895、B1-1-0897、B1-1-0901、B1-1-0904 至 B1-1-0906、B1-1-0908 至 B1-1-0911、B1-1-0913 至 B1-1-0915、B1-1-0917、B1-1-0919、B1-1-0921 至 B1-1-0924、B1-1-0931 至 B1-1-0932、B1-1-0934、B1-1-0943、B1-1-0948、B1-1-0951 至 B1-1-0952、B1-1-0954、B1-1-0956 至 B1-1-0961、B1-1-0964、B1-1-0966、B1-1-0968 至 B1-1-0969、B1-1-0973、B1-1-0981、B1-1-0984、B1-1-0987、B1-1-0991 至 B1-1-0992、B1-1-0994 至 B1-1-0996、B1-1-0998、B1-1-1000、B1-2-005、B1-2-010、B1-2-014 至 B1-2-021、B1-2-025、B1-2-030、B1-2-034、B1-2-038 至 B1-2-040、B1-2-043、B1-2-066 至 B1-2-067、B1-2-073、B1-2-076、B1-2-079 至 B1-2-080、B1-2-082、B1-2-085、B1-2-088、B1-2-092 至 B1-2-094、B1-2-100、B1-2-106、B1-2-115 至 B1-2-116、B1-2-118、B1-2-121 至 B1-2-122、B1-2-124 至 B1-2-125、B1-2-127、B1-2-130 至 B1-2-131、B1-2-133 至 B1-2-137、B1-2-140、B1-2-142 至 B1-2-143、B1-2-145、B1-2-148、B1-2-151、B1-2-154、B1-2-157、B1-2-160 至 B1-2-161、B1-2-175、B1-2-178、B1-2-184、B1-2-187、B1-2-190 至 B1-2-191、B1-2-193 至 B1-2-196、B1-2-198 至 B1-2-199、B1-2-201、B1-2-205 至 B1-2-208、B1-2-211 至 B1-2-212、B1-2-214

至 B1-2-218、B1-2-223、B1-2-227 至 B1-2-229、B1-2-231 至 B1-2-233、B1-2-238 至 B1-2-241、B1-2-243、B1-2-251 至 B1-2-252、B1-2-264、B1-2-282 至 B1-2-283、B1-2-286、B1-2-289 至 B1-2-290、B1-2-292、B1-2-294 至 B1-2-314、B1-2-316 至 B1-2-322、B1-2-325 至 B1-2-333、B1-2-335、B1-2-341 至 B1-2-344、B1-2-347 至 B1-2-354、B1-2-356 至 B1-2-378、B1-2-380 至 B1-2-382、B1-2-409、B1-2-413 至 B1-2-415、B1-2-423、B1-2-426 至 B1-2-437、B1-2-441 至 B1-2-444、B1-2-449 至 B1-2-451、B1-2-453、B1-2-455 至 B1-2-456、B1-2-472、B1-2-488 至 B1-2-489、B1-2-492、B1-2-498 至 B1-2-499、B1-2-501、B1-2-504 至 B1-2-505、B1-2-507、B1-2-509、B1-2-511 至 B1-2-512、B1-2-514 至 B1-2-515、B1-2-517、B1-2-526 至 B1-2-527、B1-2-556、B1-2-564 至 B1-2-565、B1-2-567、B1-2-570 至 B1-2-577、B1-2-579 至 B1-2-592、B1-2-594 至 B1-2-597、B1-2-600 至 B1-2-601、B1-2-603、B1-2-611、B1-2-615、B1-2-617 至 B1-2-618、B1-2-622 至 B1-2-623、B1-2-625、B1-2-628 至 B1-2-629、B1-2-631 至 B1-2-635、B1-2-637 至 B1-2-648、B1-2-650 至 B1-2-651、B1-2-653 至 B1-2-654、B1-2-656 至 B1-2-658、B1-2-660、B1-2-662、B1-2-664 至 B1-2-665、B1-2-668 至 B1-2-671、B1-2-675 至 B1-2-677、B1-2-680 至 B1-2-687、B1-2-690 至 B1-2-692、B1-2-694 至 B1-2-696、B1-2-699 至 B1-2-704、B1-2-713 至 B1-2-724、B1-2-726 至 B1-2-727、B1-2-731 至 B1-2-736、B1-2-738 至 B1-2-739、B1-2-741 至 B1-2-742、B1-2-746、B1-2-754、B1-2-757、B1-2-762 至 B1-2-765、B1-2-768、B1-2-771、B1-2-774 至 B1-2-776、B1-2-780 至 B1-2-784、B1-2-787、B1-2-789 至 B1-2-790、B1-2-793 至 B1-2-795、B1-2-798 至 B1-2-800、B1-2-802、B1-2-804、B1-2-807、B1-2-809 至 B1-2-810、B1-2-814、B1-2-818 至 B1-2-820、B1-2-824、B1-2-833 至 B1-2-835、B1-2-839 至 B1-2-843、B1-2-846 至 B1-2-847、B1-2-849、B1-2-852、B1-2-854 至 B1-2-856、B1-2-858、B1-2-860 至 B1-2-861、B1-2-863、B1-2-865、B1-2-868、B1-2-870、B1-2-872 至 B1-2-874、B1-2-876 至 B1-2-895、B1-2-899 至 B1-2-901、B1-2-903 至 B1-2-907、B1-2-909 至 B1-2-910、B1-2-912、B1-2-914 至 B1-2-916、B1-2-918、B1-2-922、B1-2-924、B1-2-930 至 B1-2-931、B1-2-934 至 B1-2-940、B1-2-946 至 B1-2-955、B1-2-958 至 B1-2-964、B1-2-966、B1-2-968 至 B1-2-969、B1-2-971 至 B1-2-972、B1-2-974、B1-2-976 至 B1-2-979、B1-2-981 至 B1-2-982、B1-2-984、B1-2-987 至 B1-2-988、B1-2-990、B1-2-992、B1-2-994 至 B1-2-995、B1-2-1000 至 B1-2-1001、B1-2-1006 至 B1-2-1034、B1-2-1037 至 B1-2-1040、B1-2-1042 至 B1-2-1043、B1-2-1046 至 B1-2-1112、B1-2-1114 至 B1-2-1122、B1-2-1124 至 B1-2-1147、B1-2-1152、B1-2-1154、B1-2-1156 至 B1-2-1158、B1-2-1160、B1-2-1162、B1-2-1164、B1-2-1177 至 B1-2-1178、B1-2-1181、B1-2-1212、B1-2-1214、B1-2-1216、B1-2-1218、B1-2-1221、B1-2-1224、B1-2-1230、B1-2-1233、B1-2-1236、B1-2-1242、B1-2-1245、B1-2-1248、B1-2-1251 至 B1-2-1252、B1-2-1256、B1-2-1274、B1-2-1288、B1-2-1310、B1-2-1329、B1-2-1337 至 B1-2-1338、B1-2-1342 至 B1-2-1345、B1-2-1356 至 B1-2-1357、B1-2-1364、B2-001 至 B2-003、B2-005 至 B2-007、B2-009、B2-011、B2-014 至 B2-031、B2-033 至 B2-069、B2-071 至 B2-075、B2-077 至 B2-084、B2-087 至 B2-530、B2-533、B2-535 至 B2-545、B2-547 至 B2-548、B2-550 至 B2-553、B2-555、B2-557 至 B2-559、B2-561、B2-564、B2-567 至 B2-610、B2-613、B2-615 至 B2-630、B2-632 至 B2-662、B2-665、B2-667、B2-671、B2-673 至 B2-674、B2-677、B2-680、B2-684 至 B2-685、B2-691、B2-694 至 B2-695、B2-697、B2-699 至 B2-700、B2-708、B2-711、B2-714 至 B2-717、B2-720、B2-722 至 B2-723、B2-727、B2-731、B2-733 至 B2-735、B2-737、B2-741、B2-744 至 B2-746、B2-753、B2-756、B2-758 至 B2-759、B2-762、B2-765、B2-767 至 B2-768、B2-774 至 B2-777、B2-780、B2-782 至 B2-783、B2-785 至 B2-786、B2-789 至 B2-810、B2-812 至 B2-814、B2-829、B2-833、B2-835、B2-842、B2-844、B2-847 至 B2-866、B2-869、B2-871 至 B2-872、B2-880 至 B2-881、B2-883 至 B2-885、B2-890、B2-893、B2-895 至 B2-900、B2-902 至 B2-946、B2-949 至 B2-959 號車位

2. 根據重慶市北碚區規劃和自然資源局核發的 4 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶金科匯茂房地產開發有限公司（「重慶金科匯茂」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)北碚區不動產權第001055602號	商業	車位	2057年5月26日	33,425.12	61,606.48
2	渝(2020)北碚區不動產權第000951579號	商業	車位	2057年5月26日	29,115.11	28,579.36
3	渝(2020)北碚區不動產權第001234478號	商業	車位	2057年7月3日	33,719.86	62,574.63
4	渝(2021)北碚區不動產權第000967142號	商業	車位	2057年7月3日	43,598.28	42,168.06

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市北碚區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科匯茂，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2019)北碚區不動產權第001055602號	車位
2	渝(2020)北碚區不動產權第000951579號	車位
3	渝(2020)北碚區不動產權第001234478號	車位
4	渝(2021)北碚區不動產權第000967142號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：—
- 重慶金科匯茂為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科匯茂有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科匯茂的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期： 交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售

位置：位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
 物業類型：與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。

位置：位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積：面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。

樓層：當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。

磋商折扣：磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區陸鄰路	重慶市渝北區騰芳大道	重慶市渝北區欣悅三路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年5月30日	2024年7月20日	2024年6月30日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	59,752	52,584	51,030
(人民幣元)			
單價	59,752	52,584	51,030
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）

磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	59,752 (地下一層) ; 47,802 (地下二層)	52,584 (地下一層) ; 42,067 (地下二層)	51,030 (地下一層) ; 40,824 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	54,455 (地下一層) ; 43,564 (地下二層)		
標的物業—停車位數量	3,525		
停車位市場價值 (人民幣元)	178,550,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
6.	中國重慶市巴南區南泉街道華林路 1120 號金科美辰的 157 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即金科美辰）（「開發項目」）內的 157 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2021 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市巴南區華林路與天鹿大道交叉口，距離重慶東站約 6.1 公里，距離重慶江北國際機場約 32.6 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2069 年 5 月 13 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 6,790,000</p> <p>（貴公司 應佔權益 100%： 6,790,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市巴南區南泉街道華林路 1120 號金科美辰的 B1-001、B1-003、B1-006 至 B1-007、B1-009 至 B1-010、B1-012 至 B1-013、B1-015 至 B1-016、B1-018 至 B1-019、B1-021、B1-024 至 B1-025、B1-027 至 B1-028、B1-033、B1-039 至 B1-042、B1-044 至 B1-045、B1-047 至 B1-049、B1-051 至 B1-053、B1-055 至 B1-060、B1-063 至 B1-065、B1-068 至 B1-069、B1-071 至 B1-072、B1-074、B1-077、B1-079 至 B1-080、B1-082 至 B1-085、B1-088、B1-097、B1-112 至 B1-113、B1-124、B1-129 至 B1-130、B1-133 至 B1-134、B1-142、B1-145 至 B1-146、B1-148 至 B1-149、B1-151、B1-160 至 B1-161、B1-163 至 B1-164、B1-166 至 B1-167、B1-169 至 B1-170、B1-172、B1-176、B1-178、B1-180、B1-183、B1-186、B1-211、B1-213 至 B1-214、B1-216、B1-226、B1-229、B1-231、B1-233、B1-236、B1-239、B1-242 至 B1-243、B1-245、B1-248 至 B1-249、B1-251 至 B1-252、B1-254、B1-308 至 B1-309、B1-311 至 B1-313、B1-321 至 B1-322、B1-324 至 B1-325、B1-330、B1-338 至 B1-339、B1-347、B1-349 至 B1-350、B1-352 至 B1-353、B1-355、B1-358 至 B1-359、B1-361、B1-371、B1-393、B1-395 至 B1-400、B1-402、B1-404 至 B1-405、B1-411、B1-418、B1-423、B1-427 至 B1-429、B1-431、B1-477、B1-481、B1-514 至 B1-517、B1-522 至 B1-523、B1-525 至 B1-528、B1-530 至 B1-531、B1-533 至 B1-534、B1-536、B1-538、B1-544、B1-547 號車位

2. 根據重慶市巴南區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬於重慶市金科宸居置業有限公司（「金科宸居」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2021)巴南區不動產權第 000762251 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予金科宸居，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	渝(2019)巴南區不動產權第 000559649 號	住宅	2069 年 5 月 13 日	35,925.00

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科宸居為該物業房屋所有權的擁有人。金科宸居有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封有效期內，金科宸居的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市巴南區龍澤路	重慶市巴南區凱德東路	重慶市巴南區凱德東路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年8月23日	2024年4月16日	2024年5月7日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	40,376	49,700	39,760
(人民幣元)			
單價	40,376	49,700	39,760
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價	40,376	49,700	39,760
(人民幣元 / 停車位)			
所選擇單價	43,279		
(人民幣元 / 停車位)			
標的物業—	157		
停車位數量			
停車位市場價值	6,790,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
7.	中國重慶市沙坪壩區永年路 39、101 號及西盛路 30 至 31 號西永天宸的 1,225 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即西永天宸）（「開發項目」）內的 1,225 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於沙坪壩區，距離團結村站約 4.2 公里，距離成都雙流國際機場約 36.1 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2054 年 5 月 29 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>55,420,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 55,420,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市沙坪壩區永年路 39 號西永天宸的 B1-007、B1-011 至 B1-012、B1-014 至 B1-015、B1-018、B1-021、B1-026 至 B1-027、B1-029、B1-034、B1-036、B1-040 至 B1-041、B1-051 至 B1-054、B1-056 至 B1-057、B1-060、B1-063 至 B1-064、B1-066 至 B1-067、B1-071、B1-073 至 B1-074、B1-082、B1-086、B1-098 至 B1-099、B1-101、B1-106、B1-110 至 B1-114、B1-118 至 B1-122、B1-124、B1-134 至 B1-136、B1-142、B1-149 至 B1-150、B1-163、B1-165 至 B1-168、B1-184、B1-191 至 B1-211、B1-213 至 B1-217、B1-219 至 B1-228、B1-230 至 B1-231、B1-235 至 B1-238、B1-240、B2-003、B2-007 至 B2-008、B2-011 至 B2-012、B2-014、B2-035 至 B2-038、B2-054 至 B2-056、B2-058 至 B2-059、B2-061、B2-063 至 B2-065、B2-069 至 B2-071、B2-073、B2-075、B2-084、B2-087、B2-094、B2-100、B2-104、B2-106 至 B2-107、B2-112 至 B2-116、B2-118、B2-120 至 B2-122、B2-125、B2-135 至 B2-136、B2-157、B2-172 至 B2-175、B2-180 至 B2-181、B2-196 至 B2-197、B2-204、B2-206 至 B2-208、B2-210 至 B2-211、B2-213 至 B2-216、B2-219 至 B2-222、B2-225、B2-229 至 B2-231、B2-239 至 B2-240、B2-242 至 B2-247 號車位；及位於中國重慶市沙坪壩區永年路 101 號西永天宸的 B1-023 至 B1-026、B1-029、B1-037、B1-042、B1-044、B1-047、B1-054、B1-059、B1-071 至 B1-072、B1-076 至 B1-077、B1-095 至 B1-098、B1-107、B1-111、B1-113 至 B1-115、B1-117 至 B1-125、B1-127、B1-129 至 B1-132、B1-134、B1-137 至 B1-147、B1-149、B1-152 至 B1-159、B1-162、B1-164 至 B1-167、B1-169、B1-171 至 B1-172、B1-174 至 B1-176、B1-182、B1-189、B1-206 至 B1-207、B1-209、B1-224 至 B1-230、B1-232、B1-250 至 B1-251、B1-271、B1-276、B1-282 至 B1-283、B1-294、B1-297、B1-300、B1-303 至 B1-304、B1-310、B1-344 至 B1-346、B1-351 至 B1-356、B1-358 至 B1-360、B1-362、

B1-364 至 B1-365、B1-368、B1-370 至 B1-372、B1-375 至 B1-376、B1-378 至 B1-379、B1-381 至 B1-384、B1-386 至 B1-388、B1-390 至 B1-394、B1-396 至 B1-420、B1-422 至 B1-435、B1-438 至 B1-442、B1-444、B1-446 至 B1-457、B1-459 至 B1-460、B1-462、B1-464 至 B1-465、B1-468 至 B1-480、B1-483 至 B1-484、B1-489、B1-494、B1-498 至 B1-499、B1-501、B1-523 至 B1-524、B1-527 至 B1-528、B1-539 至 B1-540、B1-544、B1-569 至 B1-570、B1-575、B1-586、B1-589、B1-591、B1-597 至 B1-600、B2-001 至 B2-002、B2-004、B2-007、B2-010 至 B2-014、B2-016、B2-058、B2-064 至 B2-065、B2-069 至 B2-086、B2-093、B2-101、B2-175、B2-208 至 B2-209、B2-222、B2-225 至 B2-229 及 B2-231 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區西盛路 30 號西永天宸的 B1-005、B1-016、B1-021 至 B1-024、B1-050、B1-052 至 B1-053、B1-058 至 B1-060、B1-062、B1-064、B1-066、B1-077、B1-092 至 B1-093、B1-1001、B1-1003 至 B1-1019、B1-1028、B1-103、B1-1034 至 B1-1035、B1-1037、B1-1039、B1-1041、B1-1044 至 B1-1045、B1-1049 至 B1-1050、B1-1053、B1-1057 至 B1-1058、B1-1062 至 B1-1063、B1-1067 至 B1-1068、B1-1071、B1-1074 至 B1-1075、B1-1078 至 B1-1079、B1-1081 至 B1-1082、B1-1086、B1-1089、B1-1117、B1-1120 至 B1-1124、B1-1127 至 B1-1130、B1-1137、B1-1141、B1-1143 至 B1-1145、B1-1149、B1-1153、B1-1155、B1-1157、B1-1169 至 B1-1170、B1-1175、B1-1179 至 B1-1180、B1-1183、B1-1190、B1-1197 至 B1-1200、B1-1204 至 B1-1205、B1-1211、B1-122、B1-1224 至 B1-1225、B1-1227、B1-1229、B1-123、B1-1231、B1-1233、B1-124、B1-1242 至 B1-1245、B1-125、B1-1265、B1-1275 至 B1-1280、B1-1300、B1-1305 至 B1-1309、B1-131、B1-1310、B1-1325 至 B1-1329、B1-1334、B1-1336、B1-134、B1-1343 至 B1-1346、B1-136、B1-141、B1-146、B1-160 至 B1-161、B1-163、B1-167、B1-171 至 B1-172、B1-175、B1-181、B1-183、B1-191 至 B1-195、B1-197 至 B1-199、B1-203、B1-205 至 B1-206、B1-209 至 B1-210、B1-213、B1-230 至 B1-231、B1-236 至 B1-237、B1-240 至 B1-241、B1-250、B1-256、B1-261、B1-264 至 B1-266、B1-271 至 B1-274、B1-276、B1-286 至 B1-289、B1-295、B1-298、B1-305、B1-307 至 B1-308、B1-310 至 B1-312、B1-314 至 B1-315、B1-321 至 B1-323、B1-327、B1-329、B1-331、B1-335、B1-339 至 B1-342、B1-349、B1-351、B1-354 至 B1-355、B1-373、B1-375、B1-392 至 B1-393、B1-402 至 B1-404、B1-412 至 B1-414、B1-418、B1-430 至 B1-431、B1-437、B1-440 至 B1-444、B1-449、B1-451 至 B1-453、B1-455、B1-457、B1-461、B1-471 至 B1-472、B1-480、B1-482、B1-494、B1-511、B1-528、B1-532 至 B1-534、B1-549、B1-551、B1-553、B1-556、B1-558 至 B1-559、B1-564、B1-570、B1-572 至 B1-573、B1-578 至 B1-579、B1-584 至 B1-585、B1-592、B1-596 至 B1-597、B1-600、B1-610、B1-615 至 B1-617、B1-622、B1-624、B1-635、B1-642、B1-675、B1-680、B1-684、B1-699 至 B1-702、B1-716 至 B1-718、B1-733 至 B1-734、B1-736、B1-741 至 B1-742、B1-745、B1-747 至 B1-749、B1-752、B1-770、B1-773 至 B1-775、B1-778 至 B1-780、B1-782 至 B1-787、B1-789 至 B1-794、B1-798 至 B1-799、B1-801 至 B1-803、B1-828、B1-833 至 B1-834、B1-838 至 B1-839、B1-844、B1-847 至 B1-851、B1-854、B1-858、B1-863 至 B1-864、B1-884 至 B1-885、B1-887、B1-891、B1-903 至 B1-907、B1-909 至 B1-910、B1-913、B1-919、B1-921、B1-924、B1-929、B1-931、B1-935、B1-941、B1-945、B1-950 至 B1-951、B1-955 至 B1-956、B1-959、B1-961 至 B1-963、B1-966 至 B1-967、B1-970、B1-977、B1-981、B1-984、B1-987、B1-989、B1-991 至 B1-995、B1-997 至 B1-998 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區西盛路 31 號西永天宸的 B1-0028、B1-0168、B1-0172、B1-0175、B1-0185、B1-0188、B1-0191 至 B1-0192、B1-0194、B1-0196、B1-0204 至 B1-0209、B1-0211 至 B1-0215、B1-0217 至 B1-0221、B1-0231 至 B1-0232、B1-0238 至 B1-0239、B1-0247、B1-0279、B1-0315 至 B1-0317、B1-0321、B1-0323、B1-0332 至 B1-0333、B1-0335、B1-0337、B1-0340 至 B1-0345、B1-0347 至 B1-0348、B1-0351 至 B1-0352、B1-0354 至 B1-0355、B1-0357 至 B1-0358、B1-0361 至 B1-0363、B1-0371、B1-0377、B1-0385 至 B1-0387、B1-0392、B1-0395、B1-0404、B1-0407、B1-0473、B1-0481、B1-0486、B1-0489、B1-0495、B1-0507 至 B1-0508、B1-0510 至 B1-0511、B1-0514 至 B1-0515、B1-0517、B1-0579 至 B1-0585、B1-0589 至 B1-

0590、B1-0592 至 B1-0593、B1-0596 至 B1-0597、B1-0599、B1-0603、B1-0607、B1-0609、B1-0612 至 B1-0615、B1-0617 至 B1-0625、B1-0627、B1-0629 至 B1-0632、B1-0635 至 B1-0655、B1-0657 至 B1-0685、B1-0687、B1-0689、B1-0692 至 B1-0693、B1-0795 至 B1-0796、B1-0805、B1-0827、B1-0839、B1-0864、B1-0906、B1-0912 至 B1-0913、B1-0944、B1-0964、B1-0974、B1-0977 至 B1-0983、B1-0986 至 B1-0987、B1-1013 至 B1-1014、B1-1016 至 B1-1018、B1-1020 至 B1-1021、B1-1023、B1-1031、B1-1034、B1-1042 至 B1-1046、B1-1049、B1-1051、B1-1053、B1-1055、B1-1083、B1-1085、B1-1087 至 B1-1089、B1-1091 至 B1-1105、B1-1108 至 B1-1109、B1-1112 至 B1-1122、B1-1124 至 B1-1128、B1-1130、B1-1142、B1-1144 至 B1-1148、B1-1150 至 B1-1158、B1-1160、B1-1162 至 B1-1165、B1-1169、B1-1171、B1-1177、B1-1179 至 B1-1187、B1-1190 至 B1-1191、B1-1193 至 B1-1195、B1-1200、B1-1203、B1-1205 至 B1-1208、B1-1212 至 B1-1214、B1-1219 至 B1-1220、B1-1224、B1-1226 至 B1-1229、B1-1231 至 B1-1236、B1-1238 至 B1-1241、B1-1243、B1-1246、B1-1260、B1-1264、B1-1268 至 B1-1269、B1-1275 至 B1-1277、B1-1282、B1-1284、B1-1296、B1-1325 至 B1-1326、B1-1330、B1-1334 至 B1-1335、B1-1382、B1-1423 至 B1-1424、B1-1427 至 B1-1428、B1-1431 至 B1-1432、B1-1434、B1-1447 至 B1-1448、B1-1473 至 B1-1474、B1-1476、B1-1479、B1-1481、B1-1483、B1-1503 至 B1-1504、B1-1509、B1-1521、B1-1524、B1-1526 至 B1-1528、B1-1530 至 B1-1532、B1-1534、B1-1537 至 B1-1538、B1-1540 至 B1-1549、B1-1560、B1-1562、B1-1564 至 B1-1568、B1-1570 至 B1-1572、B1-1574、B1-1576、B1-1578、B1-1584、B1-1595、B1-1598 至 B1-1599、B1-1605、B1-1625 至 B1-1627、B1-1630、B1-1633 至 B1-1634、B1-1636、B1-1640 至 B1-1642、B1-1654、B1-1689、B1-1725、B1-1745、B1-1750、B1-1754 至 B1-1755 號車位

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的 4 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於重慶金科宏瑞房地產開發有限公司（「重慶金科宏瑞」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 000800295 號	商業	車位	2054 年 5 月 29 日	17,922.00	17,524.90
2	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000302843 號	商業	車位	2054 年 5 月 29 日	35,294.00	30,866.24
3	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 001227662 號	商業	車位	2054 年 5 月 29 日	81,512.00	44,723.00
4	渝(2019)沙坪壩區不動產權第 000264987 號	商業	車位	2054 年 5 月 29 日	78,584.00	55,323.99

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶高新技術產業開發區管理委員會規劃和自然資源局核發的不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬於重慶金科宏瑞，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 000800295 號	車位
2	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000302843 號	車位
3	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 001227662 號	車位
4	渝(2019)沙坪壩區不動產權第 000264987 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 重慶金科宏瑞為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科宏瑞有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封有效期內，重慶金科宏瑞的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。

樓層：當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。

磋商折扣 磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市沙坪壩區西盛路	重慶市沙坪壩區學智路	重慶市沙坪壩區新建二村
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	交易	交易
交易日期	不適用	2024年9月4日	2024年8月27日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	50,000	40,000	50,960
單價 (人民幣元 / 停車位)	50,000	40,000	50,960
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)
磋商折扣	向下調整	無調整	無調整
總調整	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	47,500 (地下一層) ; 38,000 (地下二層)	40,000 (地下一層) ; 32,000 (地下二層)	50,960 (地下一層) ; 40,768 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	46,153 (地下一層) ; 36,923 (地下二層)		
標的物業— 停車位數量	1,225		
停車位市場價值 (人民幣元)	55,420,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
8.	中國重慶市沙坪壩區永祥路 105 至 107 號及西盛路 35、41 號西永天宸的 1,423 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即西永天宸）（「開發項目」）內的 1,423 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於沙坪壩區，距離團結村站約 4.2 公里，距離成都雙流國際機場約 36.1 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2054 年 4 月 29 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>61,860,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 61,860,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市沙坪壩區永祥路 105 號西永天宸的 B1-001、B1-015、B1-018 至 B1-019、B1-026 至 B1-029、B1-031 至 B1-037、B1-040、B1-045 至 B1-046、B1-050、B1-064、B1-068、B1-084 至 B1-085、B1-095、B1-100 至 B1-101、B1-114 至 B1-128、B1-137、B1-169 至 B1-170、B1-172、B1-178、B1-182、B1-190、B1-203、B1-214 至 B1-215、B1-219、B1-227、B1-238、B1-246、B1-257、B1-261、B1-267 至 B1-268、B1-271、B1-274、B1-277、B1-280、B1-283 至 B1-296、B1-299、B1-302、B1-305 至 B1-306、B1-308、B1-311、B1-314 至 B1-322、B1-324、B1-331 至 B1-332、B1-338 至 B1-340、B1-342、B1-350 至 B1-351、B1-361、B1-363、B1-368、B1-371、B1-373、B1-376、B1-378 至 B1-379、B1-396、B1-399、B1-401 至 B1-405、B1-407、B1-411、B1-414、B1-425 至 B1-426、B1-429、B1-431 至 B1-433、B1-435、B1-437 至 B1-441、B1-444 至 B1-445、B1-447、B1-462、B1-467、B1-470 至 B1-471、B1-474 至 B1-476、B1-483、B1-492、B1-504 至 B1-507、B1-513、B1-516、B1-527、B1-536、B1-539、B1-542、B1-545 至 B1-546、B1-602、B1-615 至 B1-617、B1-619 至 B1-623、B1-625 至 B1-629、B1-702 至 B1-703、B2-001 至 B2-002、B2-017、B2-030、B2-092 至 B2-096、B2-098 至 B2-100、B2-102 至 B2-106、B2-110 至 B2-111、B2-113、B2-118、B2-122、B2-124 至 B2-125、B2-127 至 B2-136、B2-139 至 B2-141、B2-144、B2-154、B2-157 至 B2-158、B2-284、B2-287、B2-310、B2-313 至 B2-314、B2-316、B2-321、B2-346、B2-349、B2-351 至 B2-352、B2-355、B2-384、B2-387、B2-392、B2-394、B2-397、B2-401、B2-415、B2-418、B2-423、B2-447、B2-449 至 B2-450、B2-454、B2-458、B2-463 至 B2-465、B2-467、B2-474、B2-477、B2-480、B2-482、B2-485、B2-487、B2-490、B2-494、B2-505 至 B2-506、B2-526、B2-554、B2-557、B2-572、B2-584 至 B2-585、B2-599 至 B2-601、B2-617 至 B2-

618、B2-635、B2-710、B2-717、B2-734 至 B2-735、B2-753、B2-759、B2-769 至 B2-770、B2-820、B2-822 至 B2-823 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區永祥路 106 號西永天宸的 B1-0010、B1-0134、B1-0138、B1-0145、B1-0156、B1-0162、B1-0177 至 B1-0178、B1-0191、B1-0208、B1-0222、B1-0252、B1-0262、B1-0277 至 B1-0281、B1-0285、B1-0288、B1-0291、B1-0294、B1-0302、B1-0305、B1-0349、B1-0354、B1-0366、B1-0371、B1-0376、B1-0385、B1-0392、B1-0399、B1-0412、B1-0419、B1-0432、B1-0444、B1-0486、B1-0513、B1-0548、B1-0554 至 B1-0555、B1-0572、B1-0585、B1-0590、B1-0596、B1-0602、B1-0618、B1-0624 至 B1-0625、B1-0673、B1-0675、B1-0677、B1-0716、B1-0734、B1-0738、B1-0760 至 B1-0761、B1-0767 至 B1-0768、B1-0795、B1-0799 至 B1-0800、B1-0803、B1-0824 至 B1-0825、B1-0848、B1-0856、B1-0858、B1-0861、B1-0863、B1-0866 至 B1-0868、B1-0871、B1-0877、B1-0880、B1-0884 至 B1-0887、B1-0890、B1-0892、B1-0894 至 B1-0895、B1-0897 至 B1-0898、B1-0902、B1-0907、B1-0919 至 B1-0924、B1-0926、B1-0930、B1-0936、B1-0941、B1-0961、B1-0964、B1-0966 至 B1-0968、B1-0972、B1-0977 至 B1-0980、B1-0987 至 B1-0988、B1-1003、B1-1005、B1-1008、B1-1013、B1-1022、B1-1025 至 B1-1026、B1-1030 至 B1-1031、B1-1034、B1-1037、B1-1040、B1-1043 至 B1-1047、B1-1049、B1-1063、B1-1066、B1-1068、B1-1074 至 B1-1076、B1-1078、B1-1080 至 B1-1081、B1-1084、B1-1087、B1-109、B1-1093、B1-1127、B1-113、B1-1131、B1-1142、B1-1147、B1-1152 至 B1-1153、B1-1160、B1-1174、B1-1182 至 B1-1183、B1-1192、B1-132 至 B1-133、B1-146、B1-153、B1-161、B1-165 至 B1-166、B1-169 至 B1-170、B1-175 至 B1-176、B1-180、B1-182、B1-186 至 B1-187、B1-189、B1-197 至 B1-199、B1-204 至 B1-205、B1-211 至 B1-212、B1-215 至 B1-216、B1-219、B1-223、B1-225、B1-234、B1-237、B1-244 至 B1-245、B1-247 至 B1-249、B1-251、B1-253 至 B1-254、B1-257、B1-259、B1-263、B1-267、B1-274 至 B1-276、B1-283 至 B1-284、B1-296、B1-298 至 B1-299、B1-309 至 B1-310、B1-314、B1-316 至 B1-317、B1-319、B1-321、B1-323、B1-325、B1-328、B1-330 至 B1-331、B1-334、B1-336、B1-338 至 B1-339、B1-341、B1-344、B1-347、B1-352、B1-377、B1-382、B1-407 至 B1-408、B1-410 至 B1-411、B1-422、B1-424 至 B1-427、B1-442、B1-445 至 B1-446、B1-451、B1-458 至 B1-465、B1-467 至 B1-468、B1-475、B1-483、B1-485、B1-491、B1-494、B1-496 至 B1-497、B1-502、B1-504、B1-509、B1-579、B1-592 至 B1-595、B1-597、B1-599 至 B1-601、B1-604 至 B1-606、B1-609、B1-612 至 B1-615、B1-617、B1-619 至 B1-620、B1-622、B1-627、B1-631 至 B1-645、B1-659、B1-661、B1-665 至 B1-666、B1-668、B1-670、B1-672、B1-694 至 B1-695、B1-698 至 B1-699、B1-702、B1-705、B1-708、B1-714、B1-717 至 B1-718、B1-721、B1-723、B1-727 至 B1-729、B1-731、B1-740 至 B1-742、B1-745 至 B1-748、B1-754 至 B1-759、B1-762 至 B1-764、B1-766、B1-769、B1-772 至 B1-774、B1-776 至 B1-777、B1-781、B1-787 至 B1-788、B1-908、B1-914、B1-971、B1-981 及 B1-985 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區永祥路 107 號西永天宸的 B1-0040、B1-0097、B1-0123 至 B1-0124、B1-0176、B1-0208、B1-0231 至 B1-0233、B1-0235 至 B1-0236、B1-0238、B1-0241、B1-0244、B1-0246 至 B1-0247、B1-0249 至 B1-0250、B1-0253、B1-0257 至 B1-0258、B1-0263 至 B1-0264、B1-0279、B1-0341、B1-0355、B1-0360 至 B1-0361、B1-0363 至 B1-0364、B1-0366 至 B1-0367、B1-0369、B1-0371 至 B1-0372、B1-0374、B1-0377、B1-0379、B1-0382、B1-0384、B1-0414、B1-0444、B1-0459 至 B1-0461、B1-0469 至 B1-0472、B1-0475 至 B1-0476、B1-0478 至 B1-0480、B1-0482 至 B1-0488、B1-0490 至 B1-0496、B1-0498 至 B1-0499、B1-0501 至 B1-0503、B1-0510、B1-0521 至 B1-0524、B1-0527、B1-0532、B1-0534 至 B1-0539、B1-0541、B1-0544、B1-0546 至 B1-0547、B1-0554 至 B1-0555、B1-0561、B1-0568、B1-0570 至 B1-0572、B1-0585、B1-0589 至 B1-0590、B1-0594、B1-0597 至 B1-0600、B1-0602 至 B1-0605、B1-0607、B1-0609、B1-0611 至 B1-0614、B1-0620 至 B1-0621、B1-0624、B1-0626 至 B1-0628、B1-0631 至 B1-0644、B1-0648 至 B1-0651、B1-

0653 至 B1-0672、B1-0674、B1-0676 至 B1-0680、B1-0682 至 B1-0703、B1-0706 至 B1-0721、B1-0723、B1-0726、B1-0757、B1-0760、B1-0763 至 B1-0766、B1-0769、B1-0772 至 B1-0776、B1-0778 至 B1-0782、B1-0784 至 B1-0805、B1-0807、B1-0820、B1-0824、B1-0832、B1-0859 至 B1-0862、B1-0870 至 B1-0871、B1-0884、B1-0940、B1-0997 至 B1-0998、B1-1000 至 B1-1002 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區西盛路 35 號西永天宸的 B1-187、B1-189、B1-196、B1-198 至 B1-199、B1-201 至 B1-203、B1-205、B1-210 至 B1-212、B1-214 至 B1-226、B1-229、B1-238 至 B1-239、B1-241 至 B1-242、B1-244、B1-246 至 B1-254、B1-256 至 B1-257、B1-260 至 B1-263、B1-265 至 B1-272、B1-275、B1-278、B1-281、B1-284、B1-287、B1-290、B1-294 至 B1-296、B1-299、B1-302、B1-307、B1-314 至 B1-317、B1-325 至 B1-326、B1-331、B1-333 至 B1-342、B1-346、B1-348、B1-350 至 B1-353、B1-355 至 B1-357、B1-359、B1-361、B1-365 至 B1-367、B1-370、B1-372 至 B1-375、B1-377 至 B1-382、B1-384 至 B1-385、B1-387、B1-389 至 B1-396、B1-398 至 B1-399、B1-401 至 B1-407、B1-410 至 B1-412、B1-414 至 B1-415、B1-417 至 B1-418、B1-422 至 B1-423、B1-425 至 B1-427、B1-431 至 B1-434、B1-436 至 B1-442、B1-444、B1-446 至 B1-451、B2-196 至 B2-199、B2-202、B2-204 至 B2-205、B2-210 至 B2-217、B2-219、B2-221 至 B2-250、B2-252、B2-254 至 B2-256、B2-258 至 B2-277、B2-280、B2-283、B2-285 至 B2-289、B2-292 至 B2-302、B2-304、B2-306 至 B2-310、B2-313 至 B2-314、B2-316、B2-318 至 B2-328、B2-331 至 B2-332、B2-334 至 B2-336、B2-338 至 B2-339、B2-342、B2-344 至 B2-358、B2-360 至 B2-368、B2-370 至 B2-406、B2-408 至 B2-441、B2-443 至 B2-470、B2-473、B2-481、B2-483 至 B2-485 及 B2-492 號車位

位於中國重慶市沙坪壩區西盛路 41 號西永天宸的 B1-001 至 B1-003、B1-017 至 B1-018、B1-023、B1-026、B1-029、B1-034、B1-036 至 B1-038、B1-040 至 B1-042、B1-045、B1-050、B1-054 至 B1-058、B1-061 至 B1-065、B1-072 至 B1-073、B1-078、B1-081 至 B1-082、B1-084 至 B1-086、B1-089 至 B1-091、B1-093 至 B1-099、B1-101 至 B1-105、B1-107 至 B1-110、B1-122 至 B1-125、B1-130 至 B1-131、B1-133 至 B1-134、B1-144、B1-146、B1-148 至 B1-150、B1-155、B1-158 至 B1-160、B2-002、B2-004、B2-006 至 B2-010、B2-012 至 B2-014、B2-016 至 B2-019、B2-021 至 B2-023、B2-025 至 B2-026、B2-028、B2-032 至 B2-033、B2-035、B2-037、B2-039 至 B2-040、B2-045 至 B2-050、B2-052、B2-054 至 B2-055、B2-057、B2-059、B2-062、B2-067 至 B2-070、B2-072 至 B2-080、B2-082 至 B2-083、B2-104 至 B2-105、B2-107、B2-114、B2-173 至 B2-175、B2-181 至 B2-184 號車位

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的 5 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬於重慶金科郡威房地產開發有限公司（「重慶金科郡威」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 000388395 號	商業	車位	2054 年 4 月 29 日	55,150.00	47,736.97
2	渝(2017)沙坪壩區不動產權第 000531410 號	商業	車位	2054 年 4 月 29 日	84,034.00	42,078.93
3	渝(2017)沙坪壩區不動產權第 000292783 號	商業	車位	2054 年 4 月 29 日	59,375.00	31,564.78
4	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000250040 號	商業	車位	2054 年 4 月 29 日	15,185.00	21,439.02
5	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000048091 號	商業	車位	2054 年 4 月 29 日	13,110.00	16,226.03

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶高新技術產業開發區管理委員會規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬於重慶金科郡威，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2018)沙坪壩區不動產權第 000388395 號	車位
2	渝(2017)沙坪壩區不動產權第 000531410 號	車位
3	渝(2017)沙坪壩區不動產權第 000292783 號	車位
4	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000250040 號	車位
5	渝(2020)沙坪壩區不動產權第 000048091 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶金科郡威為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科郡威有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封有效期內，重慶金科郡威的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市江北區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市沙坪壩區西盛路	重慶市沙坪壩區學智路	重慶市沙坪壩區新建二村
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	交易	交易
交易日期	不適用	2024年9月4日	2024年8月27日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	50,000	40,000	50,960
單價 (人民幣元 / 停車位)	50,000	40,000	50,960
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）；

磋商折扣	向下調整	無調整	向下調整（地下二層）
總調整	-5.0%（地下一層）； -24.0%（地下二層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）
經調整單價 （人民幣元 / 停車位）	47,500（地下一層）； 38,000（地下二層）	40,000（地下一層）； 32,000（地下二層）	50,960（地下一層）； 40,768（地下二層）
所選擇單價 （人民幣元 / 停車位）	46,153（地下一層）； 36,923（地下二層）		
標的物業— 停車位數量	1,423		
停車位市場價值 （人民幣元）	61,860,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
9.	中國重慶市渝北區慈竹路 9 至 10 號、斑竹路 2 號及楠竹路 33 號天元道的 941 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即天元道）（「開發項目」）內的 941 個停車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2021 年竣工。</p> <p>開發項目位於渝北區，距離重慶北站約 8.8 公里，距離重慶江北國際機場約 26.4 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2055 年 12 月 31 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>65,740,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 65,740,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市渝北區慈竹路 9 號天元道的 B1-020、B1-042 至 B1-044、B1-058 至 B1-059、B1-062、B1-069、B1-071 至 B1-072、B1-081 至 B1-082、B1-087、B1-090 至 B1-094、B1-097、B1-100 至 B1-101、B1-103 至 B1-109、B1-112 至 B1-113、B1-115、B1-119 至 B1-124、B1-127、B1-130、B1-133 至 B1-134、B1-137、B1-140 至 B1-153、B1-155 至 B1-159、B1-162 至 B1-163、B1-167、B1-170、B1-175 至 B1-176、B1-178 至 B1-180、B1-184 至 B1-186、B1-188、B1-190 至 B1-192、B1-195、B1-198 至 B1-200、B1-202 至 B1-203、B1-205、B1-208、B1-211、B1-220、B1-226 至 B1-227、B1-229、B1-241、B1-251、B1-273、B1-282 至 B1-284、B1-293、B1-300、B1-304、B1-310、B1-313、B1-319、B1-328、B1-331 至 B1-332、B1-346、B1-352 至 B1-354、B1-356、B1-361、B1-375、B1-378 及 B1-381 至 B1-382 號車位

位於中國重慶市渝北區慈竹路 10 號天元道的 B1-003、B1-007、B1-017、B1-023、B1-032 至 B1-033、B1-179 至 B1-180、B1-194、B1-200、B1-206 至 B1-207、B1-213 至 B1-216、B1-220 至 B1-222、B1-226 至 B1-227、B1-232 至 B1-235、B1-244、B1-246、B1-250 至 B1-251、B1-256 至 B1-257、B1-262 至 B1-263、B1-266、B1-269、B1-274 至 B1-275、B1-280 至 B1-281、B1-286 至 B1-287、B1-289、B1-291 至 B1-294、B1-296、B1-305、B1-323 至 B1-324、B1-345 至 B1-347、B1-350 至 B1-352、B1-356 至 B1-357、B1-359、B1-365 至 B1-366、B1-368、B1-372 至 B1-377、B1-381 至 B1-382、B1-386、B1-390、B1-395 至 B1-396、B1-401 至 B1-403、B1-407 至 B1-411、B1-413、B1-418 至 B1-419、B1-424 至 B1-425、B1-430、B1-438、B1-446、B1-450、B1-456 至 B1-457、B1-465、B1-472 至 B1-473、B1-482、B1-489、B1-495、B1-501 至 B1-503、B1-505、B1-

507、B1-509、B1-511、B1-518、B1-520、B1-524、B1-526 至 B1-529、B1-537、B1-540 至 B1-541、B1-547、B1-562、B1-569 至 B1-570、B1-587 至 B1-592、B1-603、B1-607 至 B1-608、B1-612、B1-614、B1-617、B1-619、B1-626 至 B1-629、B1-631 至 B1-632、B1-636、B1-638 至 B1-639、B1-642、B1-644、B1-647 至 B1-648、B1-650 至 B1-651、B1-655 至 B1-656、B1-659、B1-663 至 B1-664、B1-667 至 B1-668、B1-674 至 B1-676、B1-678 至 B1-679、B1-681 至 B1-684、B1-686、B1-688 至 B1-689、B1-695、B1-697 至 B1-701、B1-703 至 B1-707、B1-712 至 B1-714、B1-717、B1-719 至 B1-722、B1-734 至 B1-736、B1-742、B1-757 至 B1-758、B1-777 至 B1-778、B1-786 至 B1-787、B2-003 至 B2-005、B2-009、B2-012、B2-016、B2-018、B2-024、B2-029、B2-040 至 B2-041、B2-049 至 B2-050、B2-053、B2-123、B2-126、B2-129、B2-141、B2-164、B2-194、B2-206、B2-219 至 B2-220、B2-225 至 B2-227、B2-231 至 B2-232、B2-237 至 B2-241、B2-245 至 B2-247、B2-251 至 B2-253、B2-257 至 B2-260、B2-265 至 B2-266、B2-269 至 B2-275、B2-277 至 B2-284、B2-286 至 B2-289、B2-291 至 B2-309、B2-311 至 B2-315、B2-318 至 B2-400、B3-002、B3-005、B3-007 至 B3-009、B3-013 至 B3-017、B3-021 至 B3-023、B3-026 至 B3-028、B3-030 至 B3-032、B3-035 至 B3-037、B3-039 至 B3-047、B3-050 至 B3-051、B3-053、B3-055、B3-062、B3-087 至 B3-088、B3-092 至 B3-098、B3-102、B3-109 至 B3-120、B3-141 至 B3-160、B3-162 至 B3-175、B3-178、B3-191、B3-193 至 B3-194、B3-197 至 B3-198、B3-201 至 B3-206、B3-208、B3-210 至 B3-216、B3-219、B3-221、B3-223 至 B3-224、B3-226 至 B3-240、B3-242 至 B3-247、B3-249 至 B3-253、B3-255 至 B3-264、B3-266 至 B3-268 及 B3-270 至 B3-271 號車位

位於中國重慶市渝北區斑竹路 2 號天元道的 B1-003 至 B1-004、B1-011、B1-016 至 B1-020、B1-024、B1-026 至 B1-027、B1-030、B1-032 至 B1-033、B1-036、B1-038、B1-044、B1-046 至 B1-048、B1-054、B1-057、B1-060、B1-062 至 B1-063、B1-065 至 B1-066、B1-068 至 B1-090、B1-092 至 B1-093、B1-095、B1-097 至 B1-099、B1-104 至 B1-109、B1-111 至 B1-114、B1-121、B1-123 至 B1-126、B1-128 至 B1-129、B1-132 至 B1-133、B1-136 至 B1-138、B1-147 至 B1-149、B1-154、B1-158、B1-162、B1-164、B1-166、B1-168 至 B1-169、B1-172、B1-178、B1-181 至 B1-182、B2-018、B2-020、B2-023、B2-032 至 B2-037、B2-039、B2-041、B2-048 至 B2-050、B2-092 至 B2-093、B2-095 至 B2-096、B2-099、B2-106 至 B2-109、B2-124、B2-160 至 B2-161、B2-163、B2-179、B2-181 及 B2-227 號車位

位於中國重慶市渝北區楠竹路 33 號天元道的 B1-004、B1-011、B1-013、B1-016、B1-038、B1-042、B1-051 至 B1-054、B1-056、B1-074 至 B1-077、B1-091 至 B1-092、B1-095、B1-104、B1-117 至 B1-118、B1-124 至 B1-125、B1-127、B1-129 至 B1-130、B1-135、B1-138、B1-148、B1-159、B1-162、B1-164 至 B1-165、B1-167 至 B1-170、B1-172、B2-024、B2-093 至 B2-094、B2-103、B2-113、B2-144、B2-169、B2-186、B2-188、B3-016 至 B3-018、B3-020 至 B3-024、B3-028 至 B3-035、B3-037 至 B3-050、B3-053 至 B3-094、B3-100、B3-102 至 B3-106、B3-108、B3-110、B3-114、B3-118、B3-127、B3-130、B3-133 至 B3-134、B3-136 至 B3-137、B3-139、B3-142 至 B3-146、B3-148 至 B3-157、B3-160 至 B3-167、B3-176 至 B3-181、B3-183、B3-185 至 B3-187、B3-190、B3-203 至 B3-204、B3-206、B3-208 至 B3-210、B3-218 至 B3-219、B3-233 及 B3-235 號車位

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的 4 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司（「重慶金科實業集團」，現更名為重慶市弘景房地產開發有限公司（「重慶弘景」）），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)兩江新區不動產權第001032536號	商業	車位	2055年12月31日	34,172.00	13,720.51
2	渝(2018)兩江新區不動產權第000904131號	商業	車位	2055年12月31日	45,651.00	46,170.32
3	渝(2018)兩江新區不動產權第000448533號	商業	車位	2055年12月31日	13,013.00	13,809.00
4	渝(2018)兩江新區不動產權第001348668號	商業	車位	2055年12月31日	14,893.00	20,545.37

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市兩江新區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科實業集團，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2019)兩江新區不動產權第001032536號	車位
2	渝(2018)兩江新區不動產權第000904131號	車位
3	渝(2018)兩江新區不動產權第000448533號	車位
4	渝(2018)兩江新區不動產權第001348668號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶弘景為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶弘景有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科實業集團的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期： 交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售

位置： 位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業

物業類型： 與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層、地下二層及地下三層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區天山大道	重慶市渝北區星融路	重慶市渝北區星光大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	掛牌出售
交易日期	2024年4月6日	2024年2月6日	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	89,600	77,280	80,000
(人民幣元)			
單價	89,600	77,280	80,000
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			

時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層及地下三層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層及地下三層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層及地下三層）
磋商折扣	無調整	無調整	向下調整
總調整	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）； -30.0%（地下三層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）； -30.0%（地下三層）	-5.0%（地下一層）； -24.0%（地下二層）； -33.5%（地下三層）
經調整單價 (人民幣元/停車位)	89,600（地下一層）； 71,680（地下二層）； 62,720（地下三層）	77,280（地下一層）； 61,824（地下二層）； 54,096（地下三層）	76,000（地下一層）； 60,800（地下二層）； 53,200（地下三層）
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	80,960（地下一層）； 64,768（地下二層）； 56,672（地下三層）		
標的物業—停車位數量	941		
停車位市場價值 (人民幣元)	65,740,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
10.	中國重慶市渝北區龍丞路 8 至 9 號天元道的 1398 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即天元道）（「開發項目」）內的 1398 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2021 年竣工。</p> <p>開發項目位於渝北區，距離重慶北站約 8.8 公里，距離重慶江北國際機場約 26.4 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2056 年 3 月 31 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>101,170,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 101,170,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市渝北區龍丞路 8 號天元道的 B1-018 至 B1-021、B1-026、B1-035 至 B1-036、B1-038、B1-061、B1-063、B1-071、B1-129、B1-164、B1-194、B1-197 至 B1-199、B1-201、B1-207、B1-211、B1-214 至 B1-215、B1-217、B1-220 至 B1-224、B1-227 至 B1-231、B1-233 至 B1-234、B1-236 至 B1-241、B1-243、B1-245 至 B1-253、B1-258、B1-260、B1-277 至 B1-278、B1-280 至 B1-281、B1-288 至 B1-289、B1-291、B1-296、B1-299、B1-301 至 B1-304、B1-306、B1-308 至 B1-310、B1-313 至 B1-328、B1-333 至 B1-335、B1-337 至 B1-343、B1-345 至 B1-351、B1-354、B1-360 至 B1-361、B1-363、B1-365 至 B1-367、B1-369 至 B1-370、B1-372 至 B1-374、B1-377、B1-381、B1-383 至 B1-387、B1-389 至 B1-419、B1-422 至 B1-429、B1-431、B1-433 至 B1-474、B1-477 至 B1-483、B1-485、B1-487、B1-489 至 B1-492、B1-494 至 B1-497、B1-500 至 B1-501、B1-512、B1-516、B1-520 至 B1-526、B1-528 至 B1-529、B1-531 至 B1-547、B1-549 至 B1-556、B1-558 至 B1-561、B1-563、B1-565 至 B1-588、B1-591 至 B1-597、B1-599、B1-604、B1-609 至 B1-613、B1-619 至 B1-621、B1-623、B1-625 至 B1-628、B1-631、B1-633 至 B1-635、B1-637 至 B1-641、B1-643 至 B1-649、B1-652 至 B1-655、B1-659 至 B1-661、B1-664 至 B1-673、B1-676 至 B1-689、B2-009、B2-019、B2-124、B2-143、B2-167、B2-198、B2-204、B2-206、B2-209、B2-217 至 B2-218、B2-223、B2-239、B2-241 至 B2-244、B2-246 至 B2-247、B2-252、B2-255 至 B2-256、B2-272、B2-274 至 B2-275、B2-284 至 B2-286、B2-304 至 B2-306、B2-310、B2-314 至 B2-321、B2-323 至 B2-324、B2-328 至 B2-331、B2-336 至 B2-338、B2-344 至 B2-349、B2-351、B2-353 至 B2-354、B2-357、B2-362 至 B2-363、B2-366、B2-371、B2-380、B2-383、B2-385、B2-387、B2-389 至 B2-390、B2-392 至 B2-402、B2-404 至 B2-411、B2-413 至 B2-

417、B2-419 至 B2-421、B2-423、B2-425、B2-428、B2-431、B2-438 至 B2-455、B2-457 至 B2-459、B2-461 至 B2-465、B2-468、B2-471 至 B2-472、B2-478、B2-481、B2-484 至 B2-497、B2-499 至 B2-515、B2-525、B2-533、B2-540 至 B2-541、B2-544、B2-547 至 B2-548、B2-550、B2-553 至 B2-556、B2-558 至 B2-559、B2-562、B2-568 至 B2-570、B2-576、B2-581、B2-583、B2-596、B2-598 至 B2-599、B2-605 至 B2-606、B2-608 至 B2-609、B2-622 至 B2-626、B2-628、B2-633、B2-651 至 B2-653、B2-655 至 B2-660、B2-669 至 B2-670、B2-672 至 B2-674、B2-676 至 B2-686、B2-688 至 B2-693、B2-695、B2-697 至 B2-698、B3-004、B3-006、B3-010 至 B3-011、B3-013 至 B3-014、B3-016 至 B3-017、B3-019 至 B3-020、B3-024 至 B3-025、B3-027、B3-030 至 B3-038、B3-041 至 B3-047、B3-050 至 B3-059、B3-062 至 B3-064、B3-067 至 B3-070、B3-072、B3-074 至 B3-075、B3-080、B3-085、B3-089、B3-091 至 B3-096、B3-098 至 B3-102、B3-104 至 B3-113、B3-120 至 B3-122、B3-125 至 B3-126、B3-129、B3-131 至 B3-135、B3-137 至 B3-138、B3-140 至 B3-143、B3-145 至 B3-149、B3-151 至 B3-153、B3-157 至 B3-163、B3-166 至 B3-167、B3-172 至 B3-178、B3-182 至 B3-189、B3-191 至 B3-195、B3-197、B3-199、B3-201 至 B3-204、B3-206 至 B3-207、B3-212 至 B3-218、B3-222、B3-225、B3-228、B3-230、B3-232、B3-234 至 B3-239、B3-241、B3-249 至 B3-254、B3-257、B3-260 至 B3-261、B3-263 至 B3-274、B3-276 至 B3-280、B3-284 至 B3-286、B3-289 至 B3-291、B3-294 至 B3-296、B3-298 至 B3-299、B3-302 至 B3-303、B3-308 至 B3-309、B3-311 至 B3-312、B3-314 至 B3-315、B3-319 至 B3-320、B3-322 至 B3-326、B3-328 至 B3-331、B3-333 至 B3-336、B3-338 至 B3-339、B3-341 至 B3-342、B3-344 至 B3-346、B3-349 至 B3-350、B3-352 至 B3-355、B3-357 至 B3-359、B3-361、B3-364 至 B3-373、B3-375 至 B3-385、B3-389 至 B3-392、B3-396 至 B3-401、B3-404 至 B3-406、B3-408 至 B3-416、B3-424、B3-427、B3-433 至 B3-435、B3-437 至 B3-439、B3-444 至 B3-445、B3-448 至 B3-449、B3-456、B3-460、B3-464、B3-469、B3-472、B3-475、B3-478、B3-481、B3-484、B3-487 至 B3-488、B3-492、B3-498 及 B3-531 號車位

位於中國重慶市渝北區龍苴路 9 號天元道的 B1-0001 至 B1-0017、B1-0022 至 B1-0026、B1-0029、B1-0047 至 B1-0049、B1-0063 至 B1-0064、B1-0066、B1-0069、B1-0072 至 B1-0073、B1-0078、B1-0084、B1-0087、B1-0090、B1-0093 至 B1-0094、B1-0114 至 B1-0115、B1-0122、B1-0124、B1-0127、B1-0130、B1-0133、B1-0137 至 B1-0144、B1-0146 至 B1-0149、B1-0152 至 B1-0155、B1-0158、B1-0161 至 B1-0162、B1-0164 至 B1-0167、B1-0169 至 B1-0174、B1-0176 至 B1-0177、B1-0182 至 B1-0184、B1-0190、B1-0246、B1-0252 至 B1-0254、B1-0265、B1-0267、B1-0271、B1-0273 至 B1-0275、B1-0284、B1-0292 至 B1-0293、B1-0303、B1-0306 至 B1-0307、B1-0310、B1-0313、B1-0320、B1-0334、B1-0341 至 B1-0344、B1-0357、B1-0364、B1-0371 至 B1-0373、B1-0375 至 B1-0377、B1-0396、B1-0403 至 B1-0404、B1-0406、B1-0408 至 B1-0409、B1-0417、B1-0419、B1-0424、B1-0426 至 B1-0427、B1-0436、B1-0454、B1-0456 至 B1-0457、B1-0460、B1-0469、B1-0472 至 B1-0474、B1-0478、B1-0509 至 B1-0510、B1-0520、B1-0541、B1-0564、B1-0570、B1-0584 至 B1-0585、B1-0599、B1-0606 至 B1-0613、B1-0615 至 B1-0617、B1-0619、B1-0621、B1-0626 至 B1-0627、B1-0630 至 B1-0674、B1-0676 至 B1-0697、B1-0700 至 B1-0701、B1-0704 至 B1-0716、B1-0720 至 B1-0725、B1-0728、B1-0730 至 B1-0732、B1-0734、B1-0737、B1-0747 至 B1-0756、B1-0759 至 B1-0760、B1-0764 至 B1-0765、B1-0768、B1-0771 至 B1-0773、B1-0775 至 B1-0776、B1-0778、B1-0790、B1-0793、B1-0796 至 B1-0800、B1-0802、B1-0823、B1-0826、B1-0829 至 B1-0832、B1-0834、B1-0847 至 B1-0854、B1-0860 至 B1-0864、B1-0866 至 B1-0867、B1-0874 至 B1-0877、B1-0879、B1-0887 至 B1-0888、B1-0894 至 B1-0896、B1-0902、B1-0905 至 B1-0907、B1-0910 至 B1-0923、B1-0925、B1-0928、B1-0930 至 B1-0943、B1-0946 至 B1-0952、B1-0954 至 B1-0955、B1-0962、B1-0974、B1-1021、B1-1035、B1-1038 至 B1-1040、B1-1042 至 B1-1043、B1-1046 至 B1-1058、B1-1060 至 B1-1061、B1-1063、B1-1066 至 B1-1074、B1-1076 至 B1-1077、B1-1081 至 B1-1092、B1-1100、B1-1121 至 B1-1123、B1-1125、B1-1128 至 B1-1129、B1-1131 至

B1-1132、B1-1145、B1-1148、B1-1151、B1-1154、B1-1156、B1-1171至B1-1172、B1-1174、B1-1176、B1-1185至B1-1186、B1-1188、B1-1265至B1-1266、B1-1274、B1-1277、B1-1279、B1-1281至B1-1282、B1-1284、B1-1287、B1-1289、B1-1315至B1-1316、B1-1331、B1-1334至B1-1335、B1-1337至B1-1346、B2-001至B2-002、B2-010、B2-024至B2-025、B2-027至B2-028、B2-031至B2-032、B2-034至B2-035、B2-050至B2-052、B2-054至B2-055、B2-057、B2-059至B2-060、B2-063、B2-069、B2-080至B2-082、B2-084、B2-090、B2-098、B2-100至B2-101、B2-103至B2-104、B2-106至B2-110、B2-112、B2-114至B2-115、B2-119、B2-124、B2-127、B2-129至B2-130、B2-132、B2-135至B2-138、B2-140、B2-143、B2-150、B2-152、B2-154至B2-156及B2-158至B2-162號車位

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的 2 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶金科竹宸置業有限公司（「重慶金科竹宸」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)兩江新區不動產權第 001313577 號	商業	車位	2056 年 3 月 31 日	52,054.00	73,634.08
2	渝(2019)兩江新區不動產權第 000336806 號	商業	車位	2056 年 3 月 31 日	68,899.00	54,573.39

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市兩江新區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科竹宸，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2019)兩江新區不動產權第 001313577 號	車位
2	渝(2019)兩江新區不動產權第 000336806 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶金科竹宸為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科竹宸有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科竹宸的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層、地下二層及地下三層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區天山大道	重慶市渝北區星融路	重慶市渝北區星光大道

用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	掛牌出售
交易日期	2024年4月6日	2024年2月6日	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	89,600	77,280	80,000
(人民幣元)			
單價	89,600	77,280	80,000
(人民幣元/停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層及地下三層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層及地下三層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層及地下三層)
磋商折扣	無調整	無調整	向下調整
總調整	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層); -30.0%(地下三層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層); -30.0%(地下三層)	-5.0%(地下一層); -24.0%(地下二層); -33.5%(地下三層)
經調整單價	89,600(地下一層); 71,680(地下二層); 62,720(地下三層)	77,280(地下一層); 61,824(地下二層); 54,096(地下三層)	76,000(地下一層); 60,800(地下二層); 53,200(地下三層)
(人民幣元/停車位)			
所選擇單價	80,960(地下一層); 64,768(地下二層); 56,672(地下三層)		
(人民幣元/停車位)			
標的物業—停車位數量	1,398		
停車位市場價值	101,170,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
11.	中國重慶市渝北區人和鎮雙寧路 225 至 287 號金科中華坊的一個地下室	<p>該物業包括一個商業開發項目（即金科中華坊）（「開發項目」）內的一個總建築面積約為 4,897.64 平方米的單層地下室（可分為 122 個車位）。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2007 年竣工。</p> <p>開發項目位於渝北區，距離重慶北站約 6.4 公里，距離重慶江北國際機場約 20.8 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2042 年 7 月 1 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>8,120,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 8,120,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市渝北區人和鎮雙寧路 225 至 287 號金科中華坊的一個地下室

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司（「重慶金科實業集團」，現更名為重慶市弘景房地產開發有限公司（「重慶弘景」）），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	北新高 112 房地證 2007 字第 09761 號	商業	零售、倉儲及車位	2042 年 7 月 1 日	4,442.12	11,776.73

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市兩江新區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科實業集團，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	北新高 112 (2005)字第 003925 號	其他

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 重慶弘景為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科實業集團有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科實業集團的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區太湖中路	重慶市渝北區天福路	重慶市渝北區佳園路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年3月30日	2023年12月3日	2023年11月28日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	68,040	61,600	70,000
(人民幣元)			
單價	68,040	61,600	70,000
(人民幣元/停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價	68,040	61,600	70,000
(人民幣元/停車位)			
所選擇單價	66,547		
(人民幣元/停車位)			
標的物業—停車位數量	122		
停車位市場價值	8,120,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
12.	中國重慶市渝北區柏溪路 188 及 191 號金科九曲河的 239 個車位	<p>該物業包括一個商業開發項目（即金科九曲河）（「開發項目」）內的 239 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2017 年竣工。</p> <p>開發項目位於兩江新區，距離團結村站約 14.4 公里，距離重慶江北國際機場約 23.2 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2057 年 2 月 3 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>18,450,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 18,450,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市渝北區柏溪路 188 號金科九曲河的 B1-213 至 B1-223、B1-370 至 B1-373、B1-394 至 B1-396 及 B1-407 號車位

位於中國重慶市渝北區柏溪路 191 號金科九曲河的 B1-009、B1-045、B1-059、B1-081 至 B1-084、B1-099 至 B1-100、B1-106、B1-109 至 B1-111、B1-124 至 B1-126、B1-135、B1-148 至 B1-149、B1-154 至 B1-156、B1-166 至 B1-167、B1-187、B1-202 至 B1-203、B1-242 至 B1-243、B1-247、B1-257、B1-259 至 B1-260、B1-272、B1-280、B1-288 至 B1-289、B1-330 至 B1-331、B1-366 至 B1-367、B1-374、B1-376、B1-383 至 B1-384、B1-415 至 B1-416、B1-447、B1-459 至 B1-460、B1-481、B1-485 至 B1-487、B1-497、B1-503 至 B1-507、B1-519 至 B1-521、B1-560 至 B1-561、B1-606 至 B1-608、B1-632 至 B1-634、B1-641、B1-643 至 B1-645、B1-652 至 B1-654、B1-673 至 B1-675、B1-679 至 B1-681、B1-688 至 B1-694、B1-699 至 B1-701、B1-731、B1-743 至 B1-745、B1-765 至 B1-766、B1-777 至 B1-783、B1-787 至 B1-789、B1-794 至 B1-795、B1-799 至 B1-801、B1-805 至 B1-807、B1-824 至 B1-827、B1-884 至 B1-885、B1-913 至 B1-915、B1-951 至 B1-955、B1-957 至 B1-958、B1-961 至 B1-965、B1-991 至 B1-996、B1-1054 至 B1-1056、B1-1078 至 B1-1080、B1-1084 至 B1-1085、B1-1102 至 B1-1104、B1-1128 至 B1-1129、B1-1140、B1-1169 至 B1-1210、B1-1212 至 B1-1230 號車位

2. 根據重慶市規劃和自然資源局核發的 3 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶金科嘉辰房地產開發有限公司（「重慶金科嘉辰」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)兩江新區不動產權第 000522368 號	商業	車位	2057 年 2 月 3 日	53,766.00	20,012.23
2	渝(2019)兩江新區不動產權第 000522145 號	商業	車位	2057 年 2 月 3 日	102,439.00	20,036.92
3	渝(2021)兩江新區不動產權第 000108308 號	商業	車位	2057 年 2 月 3 日	102,439.00	33,681.01

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市兩江新區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科嘉辰，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2019)兩江新區不動產權第 000522368 號	車位
2	渝(2019)兩江新區不動產權第 000522145 號	車位
3	渝(2021)兩江新區不動產權第 000108308 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶金科嘉辰為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科嘉辰有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科嘉辰的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市江北區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期:	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置:	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型:	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間:	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置:	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積:	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層:	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市渝北區金州大道	重慶市渝北區金開大道	重慶市渝北區金渝大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	交易
交易日期	2024年1月3日	不適用	2023年10月31日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	78,800	83,000	73,920
	(人民幣元)		

單價	78,800	83,000	73,920
<i>(人民幣元 / 停車位)</i>			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	向下調整	無調整
總調整	0.0%	-5.0%	0.0%
經調整單價	78,800	78,850	73,920
<i>(人民幣元 / 停車位)</i>			
所選擇單價	77,190		
<i>(人民幣元 / 停車位)</i>			
標的物業—停車位數量	239		
停車位市場價值	18,450,000		
<i>(人民幣元)</i>			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
13.	中國重慶市涪陵區宏聲大道 93 號涪陵金科天宸 341 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即涪陵金科天宸）（「開發項目」）內的 341 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2018 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市涪陵區宏聲大道，距離涪陵站約 12.7 公里，距離重慶江北國際機場約 97.6 公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作商業用途（於 2054 年 7 月 25 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>20,650,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 20,650,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市涪陵區宏聲大道 93 號涪陵金科天宸的 B1-1、B1-14、B1-17、B1-20、B1-22 至 B1-23、B1-27 至 B1-28、B1-31、B1-33 至 B1-35、B1-38 至 B1-40、B1-42 至 B1-44、B1-48、B1-104、B1-114、B1-120、B1-126、B1-151 至 B1-152、B1-155 至 B1-156、B1-158、B1-177、B1-184 至 B1-185、B1-188 至 B1-189、B1-191 至 B1-198、B1-201 至 B1-203、B1-205 至 B1-207、B1-209 至 B1-210、B1-213、B1-219、B1-222 至 B1-232、B1-237、B1-240、B1-243 至 B1-246、B1-249 至 B1-252、B1-254 至 B1-255、B1-257 至 B1-261、B1-263 至 B1-265、B1-267 至 B1-271、B1-273 至 B1-274、B1-277、B1-280、B1-285、B1-288、B1-291 至 B1-293、B1-295 至 B1-298、B1-300、B1-302 至 B1-303、B1-306、B1-309、B1-312、B1-315、B1-317 至 B1-318、B1-322 至 B1-330、B1-332 至 B1-335、B1-338、B1-341、B1-344、B1-364、B1-368、B1-372 至 B1-373、B1-386 至 B1-387、B1-394、B1-396、B1-398 至 B1-399、B1-402 至 B1-405、B1-408、B1-412、B1-417 至 B1-419、B1-425、B1-447、B1-454、B2-2、B2-4、B2-6、B2-9 至 B2-13、B2-15、B2-18、B2-20 至 B2-21、B2-24、B2-26、B2-28 至 B2-29、B2-31 至 B2-32、B2-35 至 B2-36、B2-40 至 B2-41、B2-46、B2-53、B2-62、B2-67、B2-84、B2-112、B2-123、B2-126、B2-131、B2-137 至 B2-138、B2-140、B2-142、B2-144 至 B2-148、B2-150、B2-152 至 B2-154、B2-156、B2-160、B2-170、B2-174、B2-176、B2-180、B2-182 至 B2-184、B2-187 至 B2-190、B2-192 至 B2-194、B2-196 至 B2-200、B2-203、B2-205、B2-207、B2-210 至 B2-211、B2-213 至 B2-214、B2-217、B2-219 至 B2-220、B2-223、B2-225、B2-229、B2-232、B2-235、B2-238、B2-247、B2-262、B2-265、B2-268、B2-271、B2-274、B2-276 至 B2-277、B2-279 至 B2-280、B2-283、B2-286、B2-288 至 B2-289、B2-293 至 B2-298、B2-300、B2-303、B2-306、B2-309 至 B2-312、B2-315、B2-318、B2-324、B2-326 至 B2-330、B2-332 至 B2-333、B2-336 至 B2-353、B2-355 至 B2-357、B2-360 至 B2-363、B2-366 至

B2-373、B2-375 至 B2-378、B2-381 至 B2-386、B2-389 至 B2-390、B2-393 至 B2-397、B2-400 至 B2-416、B2-418 至 B2-423、B2-425 至 B2-426 及 B2-428 號車位

2. 根據重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科匯宜房地產開發有限公司（「重慶金科匯宜」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)涪陵區不動產權第 001386145 號	商業	車位	2054 年 7 月 25 日	47,522.10	27,896.73

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科匯宜，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2019)涪陵區不動產權第 001386145 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶金科匯宜為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科匯宜有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶金科匯宜的該等權利受到限制；
 - 150 個車位的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司，餘下車位的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期:	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置:	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型:	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間:	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置:	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積:	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層:	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市涪陵區步陽路	重慶市涪陵區宏聲大道	重慶市涪陵區太極大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	掛牌出售	交易
交易日期	不適用	不適用	2023年10月7日

停車位數量	1	1	1
樓層	地下二層	地下二層	地下二層
金額	60,000	50,000	59,500
(人民幣元)			
單價	60,000	50,000	59,500
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向上調整(地下一層); 無調整(地下二層)	向上調整(地下一層); 無調整(地下二層)	向上調整(地下一層); 無調整(地下二層)
磋商折扣	向下調整	向下調整	無調整
總調整	18.8%(地下一層); -5.0%(地下二層)	18.8%(地下一層); -5.0%(地下二層)	25.0%(地下一層); 0.0%(地下二層)
經調整單價	71,250(地下一層); 57,000(地下二層)	59,375(地下一層); 47,500(地下二層)	74,375(地下一層); 59,500(地下二層)
(人民幣元 / 停車位)			
所選擇單價	68,333(地下一層); 54,667(地下二層)		
(人民幣元 / 停車位)			
標的物業—停車位數量	341		
停車位市場價值	20,650,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
14.	中國重慶市涪陵區聚賢大道 2 號涪陵中央公園城的 1,668 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即涪陵中央公園城）（「開發項目」）內的 1,668 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市涪陵區李渡太乙大道，距離涪陵北站約 3.5 公里，距離重慶江北國際機場約 92.5 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2051 年 1 月 7 日至 2053 年 5 月 29 日期間到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>89,950,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 89,950,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市涪陵區聚賢大道 2 號涪陵中央公園城 83 幢 A 區的 B1-166、B1-235、B1-348、B1-351、B1-354、B1-358 至 B1-359、B1-362、B1-364 至 B1-365、B1-368、B1-371、B1-374、B1-378 至 B1-379、B1-425、B1-428、B1-434、B1-440、B1-443、B1-449、B1-454、B1-457、B1-460、B1-463、B1-469 至 B1-470、B1-472、B1-483、B1-489、B1-495、B1-536、B1-584、B1-587、B1-617、B1-686、B1-689、B1-692、B1-695、B1-698、B1-704、B1-707、B1-711、B1-714、B1-717、B1-720、B1-723、B1-734、B1-737、B1-740、B1-743、B1-751、B1-754、B1-759、B1-762、B1-765、B1-785、B1-794、B1-797、B1-800、B1-806、B1-814、B1-840、B1-842 至 B1-843、B1-845、B1-849 至 B1-850、B1-883、B1-936、B1-942、B1-949、B1-953 至 B1-954、B1-956、B1-959、B1-961 至 B1-962、B1-1、B1-3、B1-7、B1-37、B1-248 至 B1-249、B1-251 至 B1-254、B1-263 至 B1-266、B1-353、B1-355 至 B1-357、B1-366、B1-369、B1-373、B1-375 至 B1-377、B1-424、B1-426、B1-580、B1-582、B1-586、B1-761、B1-938、B1-963、B1-2、B1-13、B1-27、B1-43、B1-171、B1-173、B1-178、B1-183、B1-195、B1-218 至 B1-219、B1-225、B1-236 至 B1-242、B1-244 至 B1-247、B1-255 至 B1-262、B1-277、B1-282、B1-291、B1-296、B1-300、B1-304、B1-325、B1-327、B1-330、B1-333、B1-337、B1-345、B1-349、B1-352、B1-360 至 B1-361、B1-363、B1-372、B1-382、B1-385、B1-388、B1-395、B1-407、B1-410、B1-427、B1-431、B1-438、B1-446 至 B1-447、B1-451、B1-473、B1-475、B1-479、B1-484、B1-496、B1-501、B1-525、B1-533、B1-538 至 B1-539、B1-542、B1-545 至 B1-549、B1-552、B1-558、B1-570、B1-572、B1-583、B1-585、B1-592、B1-594 至 B1-595、B1-599、B1-604、B1-607、B1-611 至 B1-612、B1-614、B1-624 至 B1-625、B1-629、B1-631、B1-634、B1-640 至 B1-641、B1-645 至 B1-646、

B1-648、B1-655、B1-661、B1-667、B1-684、B1-690 至 B1-691、B1-696、B1-705、B1-708、B1-712、B1-715、B1-724、B1-726、B1-729、B1-739、B1-744、B1-746 至 B1-747、B1-750、B1-753、B1-782、B1-804、B1-854、B1-860、B1-870、B1-876、B1-880 至 B1-881、B1-885、B1-891、B1-928 至 B1-929、B1-932、B1-934、B1-937、B1-940 至 B1-941、B1-943 至 B1-944、B1-946 至 B1-948、B1-952、B1-955、B1-957 至 B1-958、B1-960、B1-969、B2-1、B2-7、B2-11、B2-21、B2-23 至 B2-28、B2-30、B2-32 至 B2-33、B2-39 至 B2-40、B2-43 至 B2-44、B2-46 至 B2-47、B2-49 至 B2-51、B2-55 至 B2-57、B2-59 至 B2-66、B2-68、B2-71 至 B2-76、B2-78、B2-80、B2-82、B2-84 至 B2-88、B2-90 至 B2-91、B2-93 至 B2-94、B2-96、B2-99 至 B2-104、B2-106 至 B2-112、B2-114 至 B2-121、B2-123 至 B2-124、B2-127 至 B2-136、B2-138 至 B2-139、B2-141 至 B2-142、B2-144 至 B2-148、B2-150 至 B2-152、B2-154 至 B2-155、B2-157、B2-168、B2-171 至 B2-174 及 B2-177 至 B2-178 號車位

位於中國重慶市涪陵區聚賢大道2號涪陵中央公園城83幢B區的B1-1021、B1-1023至B1-1137、B1-1139、B1-1142、B1-1146至B1-1147、B1-1149、B1-1151、B1-1154、B1-1156、B1-1159、B1-1165、B1-1168、B1-1170、B1-1181、B1-1183、B1-1186、B1-1188、B1-1190 至 B1-1191、B1-1201、B1-1221、B1-1232、B1-1235、B1-1238、B1-1241、B1-1244、B1-1247、B1-1250、B1-1253、B1-1256、B1-1259、B1-1262 至 B1-1263、B1-1265、B1-1268、B1-1275 至 B1-1277、B1-1286 至 B1-1288、B1-1291 至 B1-1292、B1-1295、B1-1301、B1-1303 至 B1-1320、B1-1325、B1-1328、B1-1331、B1-1334 至 B1-1335、B1-1337、B1-1340、B1-1343 至 B1-1346、B1-1368、B1-1373、B1-1381 至 B1-1383、B1-1386 至 B1-1387、B1-1389 至 B1-1390、B1-1392、B1-1394 至 B1-1398、B1-1402、B1-1404 至 B1-1409、B1-1417、B1-1419、B1-1421、B1-1423 至 B1-1425、B1-1427、B1-1429 至 B1-1430、B1-1432、B1-1434 至 B1-1437、B1-1439 至 B1-1441、B1-1443、B1-1445、B1-1448 至 B1-1456、B1-1458 至 B1-1472、B1-1475、B1-1478、B1-1481、B1-1484 至 B1-1497、B1-1499、B1-1502、B1-1529、B1-1554、B1-1557、B1-1560、B1-1563、B1-1566、B1-1569、B1-1572、B1-1574 至 B1-1575、B1-1578、B1-1581 至 B1-1584、B1-1587 至 B1-1606、B1-1609、B1-1611 至 B1-1612、B1-1614 至 B1-1615、B1-1617 至 B1-1618、B1-1621 至 B1-1627、B1-1629 至 B1-1631、B1-1633、B1-1635、B1-1637 至 B1-1642、B1-1645、B1-1649、B1-1666 至 B1-1670、B1-1672、B1-1674 至 B1-1679、B1-1681 至 B1-1682、B1-1684、B1-1687、B1-1693、B1-1697、B1-1703、B1-1709、B1-1713、B1-1716、B1-1722、B1-1725、B1-1728 至 B1-1737、B1-1740、B1-1743、B1-1746、B1-1749、B1-1752 至 B1-1755、B1-1758、B1-1761、B1-1764、B1-1767 至 B1-1769、B1-1776、B1-1779、B1-1785、B1-1791、B1-1794、B1-1796 至 B1-1800、B1-1803、B1-1809、B1-1812、B1-1815、B1-1818、B1-1820 至 B1-1825、B1-1827、B1-1830、B1-1836、B1-1839、B1-1842、B1-1846、B1-1853、B1-1856、B1-1860 至 B1-1866、B1-1870、B1-1873、B1-1875 至 B1-1876、B1-1885、B1-1888 至 B1-1891、B1-1893 至 B1-1897、B1-1900 至 B1-1904、B1-1906 至 B1-1908、B1-1911 至 B1-1917、B1-1919 至 B1-1922、B1-1924 至 B1-1930、B1-1932 至 B1-1941、B1-1943、B1-1946、B1-1949、B1-1952、B1-1955、B1-1958、B1-1960 至 B1-1970、B1-1973、B1-1976、B1-1979、B1-1993、B1-2006、B1-2009 至 B1-2024、B1-2027、B1-2030、B1-2033、B1-2036、B1-2039 至 B1-2043、B1-2045、B1-2048、B1-2051 至 B1-2060、B1-2063 至 B1-2066、B1-2069、B1-2072、B1-2074、B1-2077、B1-2079 至 B1-2086、B1-2089 至 B1-2099、B1-2103、B1-2105、B1-2108、B1-2112 至 B1-2119、B1-2122 至 B1-2131、B1-2133 至 B1-2136、B1-2139 至 B1-2146、B1-2148 至 B1-2149、B1-2151 至 B1-2153、B1-2156、B1-2160、B1-2163、B1-2166、B1-2168 至 B1-2169、B1-2171 至 B1-2178、B1-2181、B1-2187、B1-2190、B1-2193、B1-2196、B1-2202、B1-2205 至 B1-2208、B1-2211、B1-2214 至 B1-2215、B1-2236 至 B1-2238、B1-2241、B1-2243 至 B1-2244、B1-2246 至 B1-2247、B1-2249 至 B1-2250、B1-2252 至 B1-2268、B1-2273、B1-2276、B1-2279、B1-2282、B1-2285、B1-2289、B1-2294、B1-2297、B1-2299、B1-2303 至 B1-2315、B1-2342 至 B1-2344、B1-2351 至 B1-2355、B1-2357 至 B1-2358、B1-2361 至 B1-2365、B1-2367、B1-2369 至 B1-

2374、B1-2376 至 B1-2377、B1-2379、B1-2381 至 B1-2386、B1-2394 至 B1-2396、B1-2398 至 B1-2399、B1-2401 至 B1-2402、B1-2404 至 B1-2405、B1-2414 至 B1-2415、B1-2419 至 B1-2422、B1-2424、B1-2429 至 B1-2430、B1-2432 至 B1-2443、B1-2447、B1-2450、B1-2469 至 B1-2470、B1-2482、B1-2486、B1-2489 至 B1-2503、B1-2505、B1-2507 至 B1-2509、B1-2511 至 B1-2512、B1-2514、B1-2516 至 B1-2517、B1-2519 至 B1-2520、B1-2522、B1-2524 至 B1-2533、B1-2535 至 B1-2539、B1-2541、B1-2543、B1-2546、B1-2548 至 B1-2552、B1-2554 至 B1-2555、B1-2558、B1-2561 至 B1-2564、B1-2582、B1-2624、B1-2636、B1-1014 至 B1-1017、B1-1020、B1-1022、B1-1138、B1-1141、B1-1144 至 B1-1145、B1-1148、B1-1155、B1-1157、B1-1161 至 B1-1164、B1-1166 至 B1-1167、B1-1169、B1-1177、B1-1185、B1-1189、B1-1192、B1-1213、B1-1226、B1-1229、B1-1237、B1-1240、B1-1243、B1-1249、B1-1252、B1-1257 至 B1-1258、B1-1261、B1-1274、B1-1278 至 B1-1279、B1-1281 至 B1-1285、B1-1289 至 B1-1290、B1-1294、B1-1297、B1-1299 至 B1-1300、B1-1302、B1-1324、B1-1332 至 B1-1333、B1-1336、B1-1339、B1-1349、B1-1355、B1-1358、B1-1361、B1-1370、B1-1384 至 B1-1385、B1-1391、B1-1399 至 B1-1401、B1-1410、B1-1413、B1-1416、B1-1444、B1-1457、B1-1474、B1-1477、B1-1480、B1-1483、B1-1501、B1-1511、B1-1514、B1-1528、B1-1536、B1-1539、B1-1545、B1-1548、B1-1551、B1-1553、B1-1556、B1-1559、B1-1562、B1-1564 至 B1-1565、B1-1568、B1-1571、B1-1576 至 B1-1577、B1-1579 至 B1-1580、B1-1585 至 B1-1586、B1-1608、B1-1610、B1-1613、B1-1616、B1-1619 至 B1-1620、B1-1664、B1-1700、B1-1705 至 B1-1706、B1-1710 至 B1-1712、B1-1721、B1-1724、B1-1727、B1-1739、B1-1748、B1-1788、B1-1765 至 B1-1766、B1-1770 至 B1-1773、B1-1775、B1-1777 至 B1-1778、B1-1788、B1-1801 至 B1-1802、B1-1804、B1-1810、B1-1813 至 B1-1814、B1-1816 至 B1-1817、B1-1819、B1-1826、B1-1828、B1-1838、B1-1851、B1-1855、B1-1858 至 B1-1859、B1-1867、B1-1879 至 B1-1881、B1-1942、B1-1944、B1-1951、B1-1954、B1-1957、B1-1959、B1-1971 至 B1-1972、B1-1988、B1-1994、B1-1997、B1-2000、B1-2003、B1-2008、B1-2026、B1-2028、B1-2037 至 B1-2038、B1-2044、B1-2046 至 B1-2047、B1-2050、B1-2075 至 B1-2076、B1-2078、B1-2101 至 B1-2102、B1-2137 至 B1-2138、B1-2165、B1-2170、B1-2186、B1-2189、B1-2191、B1-2199、B1-2210、B1-2213、B1-2216、B1-2224、B1-2235、B1-2248、B1-2270 至 B1-2271、B1-2281、B1-2283、B1-2288、B1-2290、B1-2302、B1-2319、B1-2331、B1-2336、B1-2408、B1-2413、B1-2416、B1-2444、B1-2446、B1-2449、B1-2451、B1-2453、B1-2487、B1-2568 至 B1-2569、B1-2581、B1-2587、B1-2596、B1-2598 至 B1-2599、B1-2603、B1-2621 及 B1-2631；82 號車庫的 B1-1 至 B1-16、B1-18 至 B1-52、B1-54 至 B1-66、B1-68 至 B1-74、B1-76、B1-78、B1-80 至 B1-159、B1-167 至 B1-214、B1-216 至 B1-217 及 B1-219 至 B1-280；及 2 幢的 B2-29、B2-32 至 B2-35、B2-38、B2-41、B2-44、B2-46、B2-48、B2-51、B2-54、B2-57、B2-60、B2-124、B2-127、B2-129 至 B2-130、B2-133、B2-138 及 B2-151 至 B2-152 號車位

2. 根據重慶市涪陵區國土資源局、重慶市涪陵區人民政府及重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的 25 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科實業集團科潤房地產開發有限公司（「重慶科潤」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	303 房地證 2014 字第 13389 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84

2	303 房地證 2014 字第 13392 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
3	303 房地證 2014 字第 13492 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
4	303 房地證 2014 字第 13493 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
5	303 房地證 2014 字第 13494 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
6	303 房地證 2014 字第 13364 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
7	303 房地證 2014 字第 13367 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
8	303 房地證 2014 字第 13370 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
9	303 房地證 2014 字第 13451 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	40.17
10	303 房地證 2014 字第 13453 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
11	303 房地證 2014 字第 13456 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
12	303 房地證 2014 字第 13377 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
13	303 房地證 2014 字第 13432 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
14	303 房地證 2014 字第 13435 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
15	303 房地證 2014 字第 13561 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
16	303 房地證 2014 字第 13486 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
17	303 房地證 2014 字第 13488 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
18	303 房地證 2014 字第 13489 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
19	303 房地證 2014 字第 13409 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
20	303 房地證 2014 字第 13570 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
21	303 房地證 2014 字第 13504 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
22	303 房地證 2014 字第 13418 號	商業	車位	2051 年 1 月 7 日	21,510.10	41.84
23	渝(2021)涪陵區不動產權第 001150617 號	商業	車位	2053 年 5 月 29 日	85,523.58	10,580.85
24	渝(2017)涪陵區不動產權第 000895362 號	商業	車位	2053 年 5 月 29 日	152,724.70	37,921.42
25	渝(2020)涪陵區不動產權第 000427141 號	商業	車位	2053 年 5 月 29 日	152,724.70	84,696.73

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶科潤，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	303 房地證 2014 字第 13389 號	車位
2	303 房地證 2014 字第 13392 號	車位
3	303 房地證 2014 字第 13492 號	車位
4	303 房地證 2014 字第 13493 號	車位
5	303 房地證 2014 字第 13494 號	車位
6	303 房地證 2014 字第 13364 號	車位
7	303 房地證 2014 字第 13367 號	車位
8	303 房地證 2014 字第 13370 號	車位
9	303 房地證 2014 字第 13451 號	車位
10	303 房地證 2014 字第 13453 號	車位
11	303 房地證 2014 字第 13456 號	車位
12	303 房地證 2014 字第 13377 號	車位
13	303 房地證 2014 字第 13432 號	車位
14	303 房地證 2014 字第 13435 號	車位
15	303 房地證 2014 字第 13561 號	車位
16	303 房地證 2014 字第 13486 號	車位
17	303 房地證 2014 字第 13488 號	車位
18	303 房地證 2014 字第 13489 號	車位
19	303 房地證 2014 字第 13409 號	車位
20	303 房地證 2014 字第 13570 號	車位
21	303 房地證 2014 字第 13504 號	車位
22	303 房地證 2014 字第 13418 號	車位
23	渝(2017)涪陵區不動產權第 000895362 號	車位
24	渝(2020)涪陵區不動產權第 000427141 號	車位
25	渝(2021)涪陵區不動產權第 001150617 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶科潤為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶科潤有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，重慶科潤的該等權利受到限制；
 - 208 個車位的房屋所有權已質押予金科智慧服務集團股份有限公司，餘下車位的房屋所有權並無質押；及

- c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院及重慶市涪陵區住房和城鄉建設委員會查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及挂牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或挂牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或挂牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或挂牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或挂牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇挂牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於挂牌出售可資比較物業，因為挂牌出售價格未必代表最終交易代價。挂牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇挂牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市涪陵區聚賢大道	重慶市涪陵區聚龍大道	重慶市涪陵區聚賢大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	50,000	58,000	65,000
(人民幣元)			
單價	50,000	58,000	65,000
(人民幣元 / 停車位)			
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層) ; 向下調整 (地下二層)
磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)
經調整單價	47,500 (地下一層) ; 38,000 (地下二層)	55,100 (地下一層) ; 44,080 (地下二層)	61,750 (地下一層) ; 49,400 (地下二層)
(人民幣元 / 停車位)			
所選擇單價	54,783 (地下一層) ; 43,827 (地下二層)		
(人民幣元 / 停車位)			
標的物業—停車位數量	1,668		
停車位市場價值	89,950,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
15.	中國湖北省襄陽市棗陽市中興大道 186 號棗陽集美天宸的 52 個商業物業	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即棗陽集美天宸）（「開發項目」）內總建築面積約為 3,538.11 平方米的 52 個商業物業。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2022 年竣工。</p> <p>開發項目位於襄陽市棗陽市中興大道，距離棗陽站約 6.8 公里，距離襄陽劉集機場約 58.1 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2089 年 12 月 13 日到期）及商業用途（於 2059 年 12 月 13 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 44,730,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 44,730,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國湖北省襄陽市棗陽市中興大道 186 號棗陽集美天宸一期 1 棟 103 至 113 及 115 至 121 單元、2 棟 101 至 106 單元、3 棟 101 至 105 單元、4 棟 101 至 112 單元、8 棟 101 至 105 及 201 至 206 單元的商業物業

2. 根據棗陽市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬棗陽市金興房地產開發有限公司（「棗陽金興」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	E(2020)棗陽市不動產權第 0001724 號	商業

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 根據房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予棗陽金興，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	E(2020)棗陽市不動產權第 0001724 號	住宅 / 商業	2089 年 12 月 13 日 / 2059 年 12 月 13 日	30,274.22

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 棗陽金興為該物業房屋所有權的擁有人。棗陽金興有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，棗陽金興的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院、棗陽市人民法院、無錫市梁溪區人民法院及棗陽市稅務局北城分局查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或除以車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為相應經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
-----	--

位置:	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積:	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層:	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就一層及二層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	襄陽市棗陽市中興大道	襄陽市棗陽市中興大道	襄陽市棗陽市中興大道漢城
用途	零售	零售	零售
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
建築面積 (平方米)	119.00	80.66	60.87
樓層	一層	一層	一層
金額 (人民幣元)	1,547,000	1,340,000	882,858
單價 (人民幣元/平方米)	13,000	16,613	14,504
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(一層)； 向下調整(二層)	無調整(一層)； 向下調整(二層)	無調整(一層)； 向下調整(二層)
磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-5.0%(一層)； -52.5%(二層)	-5.0%(一層)； -52.5%(二層)	-5.0%(一層)； -52.5%(二層)

經調整單價	12,350 (一層) ;	15,782 (一層) ;	13,779 (一層) ;
(人民幣元 / 平方米)	6,175 (二層)	7,891 (二層)	6,889 (二層)
所選擇單價	13,970 (一層) ;		
(人民幣元 / 平方米)	6,985 (二層)		
標的物業—商業物業建築面積	3,538.11		
(平方米)			
商業物業市場價值	44,730,000		
(人民幣元)			

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
16.	中國雲南省玉溪市紅塔區友誼路 2 號集美玉溪-星辰的 22 個商業物業	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即集美玉溪-星辰）（「開發項目」）內總建築面積約為 1,078.11 平方米的 22 個商業物業。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2021 年竣工。</p> <p>開發項目位於玉溪市紅塔區友誼路，距離玉溪站約 5.7 公里，距離昆明長水國際機場約 109.2 公里。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>10,450,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 10,450,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

中國雲南省玉溪市紅塔區友誼路 2 號集美玉溪-星辰 1 棟 105 至 106 及 110 至 115 單元、2 棟 101、103 至 104、109 及 111 單元及 4 棟 105 至 110 及 116 至 118 單元的商業物業

2. 根據玉溪市紅塔區自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬玉溪金嘉房地產開發有限公司（「玉溪金嘉」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002014 號	商業
2	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002012 號	商業
3	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002011 號	商業
4	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002006 號	商業
5	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002004 號	商業
6	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002036 號	商業
7	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002035 號	商業
8	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002031 號	商業
9	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002030 號	商業
10	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002029 號	商業

11	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002028 號	商業
12	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002027 號	商業
13	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002026 號	商業
14	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002054 號	商業
15	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002053 號	商業
16	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002052 號	商業
17	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002051 號	商業
18	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002050 號	商業
19	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002049 號	商業
20	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002043 號	商業
21	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002042 號	商業
22	雲（2023）紅塔區不動產權第 0002041 號	商業

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 玉溪金嘉為該物業房屋所有權的擁有人。玉溪金嘉有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，玉溪金嘉的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - c. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - d. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院、玉溪市紅塔區人民法院及國家稅務總局玉溪市紅塔區稅務局查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響視野、交通便利性、商業物業商機及停車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就一層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	玉溪市紅塔區友誼路	玉溪市紅塔區友誼路	玉溪市紅塔區友誼路
用途	零售	零售	零售
類型	交易	交易	掛牌出售
交易日期	2024年2月27日	2023年11月24日	不適用
建築面積 (平方米)	24.41	40.89	48.74
樓層	一層	一層	一層
金額 (人民幣元)	284,126	299,041	520,000
單價 (人民幣元/平方米)	11,640	7,313	10,669
調整因素			

時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	向下調整
總調整	0.0%	0.0%	-5.0%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	11,640	7,313	10,135
所選擇單價 (人民幣元/平方米)	9,696		
標的物業—商業物業建築面積 (平方米)	1,078.11		
商業物業市場價值 (人民幣元)	10,450,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
17.	中國重慶市萬州區金石北路 333 號萬州觀天下的 2 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即萬州觀天下）（「開發項目」）內的 2 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2018 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市萬州區金石北路，距離萬州站約 7.9 公里，距離重慶江北國際機場約 260.5 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2055 年 6 月 17 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 70,000</p> <p>（貴公司 應佔權益 100%： 70,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市萬州區金石北路 333 號萬州觀天下車庫 1 的 B1-142 號車位及車庫 2 的 B1-479 號車位

2. 根據重慶市萬州區國土資源和房屋管理局核發的 2 份房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科駿凱房地產開發有限公司（「金科駿凱」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2020)萬州區不動產權第 001273614 號	商業	車位	2055 年 6 月 17 日	76,437.00	96,017.59
2	渝(2019)萬州區不動產權第 000218161 號	商業	車位	2055 年 6 月 17 日	127,058.00	100,144.85

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市萬州區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶市金科駿凱房地產開發有限公司（「金科駿凱」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2020)萬州區不動產權第 001273614 號	車位
2	渝(2019)萬州區不動產權第 000218161 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 金科駿凱為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。金科駿凱有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科駿凱的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
-----	--

位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市萬州區張清華街	重慶市萬州區張清華街	重慶市萬州區王家坡正街
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年2月27日	2024年2月24日	2023年11月4日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	39,364	27,664	38,000
單價 (人民幣元 / 停車位)	39,364	27,664	38,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	39,364	27,664	38,000
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	35,009		

標的物業—停車位數量	2
停車位市場價值 (人民幣元)	70,000

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值 人民幣元
18.	中國重慶市大足區聖跡北路 80 號大足中央公園城的 266 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即大足中央公園城）（「開發項目」）內的 266 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市大足區聖跡北路與聖跡西路交叉路口，距離大足南站約 32.2 公里，距離重慶江北國際機場約 101.1 公里。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>8,150,000</p> <p>（貴公司應佔權益 100%： 8,150,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市大足區聖跡北路 80 號 D15 二期地下車庫的 B1-8、B1-26、B1-29、B1-52、B1-141、B1-189 至 B1-190、B1-200 至 B1-203、B1-206、B1-209 至 B1-210、B1-212、B1-225、B1-241 至 B1-244、B1-247、B1-250 至 B1-253、B1-259、B1-263 至 B1-264、B1-304、B1-341、B1-343、B1-477、B1-561、B1-566、B1-636、B2-8、B2-15、B2-18、B2-22、B2-36 至 B2-37、B2-54 至 B2-55、B2-57 至 B2-58、B2-64、B2-67、B2-70、B2-90、B2-93 至 B2-94、B2-96 至 B2-97、B2-99、B2-102、B2-112 至 B2-115、B2-117、B2-120 至 B2-121、B2-123、B2-126、B2-128 至 B2-132、B2-154、B2-164、B2-167、B2-170 至 B2-176、B2-178、B2-181 至 B2-184、B2-188、B2-193、B2-195 至 B2-196、B2-199 至 B2-202、B2-204 至 B2-212、B2-264、B2-267、B2-269 至 B2-270、B2-273、B2-276、B2-279 至 B2-280、B2-282 至 B2-284、B2-288、B2-290 至 B2-292、B2-295 至 B2-296、B2-298、B2-301、B2-305、B2-307、B2-309、B2-312、B2-314 至 B2-316、B2-321、B2-327、B2-332、B2-335 至 B2-336、B2-338、B2-341、B2-401、B2-403、B2-425、B2-441、B2-569、B2-607、B2-614、B2-617 至 B2-618、B2-622、B2-640、B2-645 至 B2-646 號車位

位於中國重慶市大足區聖跡北路 80 號地塊 2 地下車庫的 B1-30、B1-71 至 B1-74、B1-169 至 B1-174、B1-298 至 B1-302、B1-514、B1-588、B1-603、B1-647 至 B1-649、B1-694、B1-720、B1-1174、B1-1369、B2-77 至 B2-94、B2-96 至 B2-97、B2-101 至 B2-110、B2-112 至 B2-113、B2-117 至 B2-125、B2-128 至 B2-133、B2-135、B2-137 至 B2-154、B2-170 至 B2-172、B2-174、B2-176、B2-178、B2-185、B2-187、B2-190 至 B2-191、B2-194 至 B2-195、B2-198 至 B2-199、B2-201、B2-203、B2-205、B2-211 至 B2-214、B2-220、B2-223、B2-230、B2-271、B2-273 至 B2-274 號車位

2. 根據重慶市大足區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶市金科途鴻置業有限公司（「金科途鴻」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2017)大足區不動產權第 000611371 號	車位
2	渝(2019)大足區不動產權第 000114893 號	車位
3	渝(2020)大足區不動產權第 000385526 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科途鴻為該物業房屋所有權的擁有人。金科途鴻有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科途鴻的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市大足區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市大足區濱河路	重慶市大足區五星大道	重慶市大足區清明橋路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年9月27日	2024年3月12日	2024年3月9日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	34,368	37,860	36,400
單價 (人民幣元/停車位)	34,368	37,860	36,400
調整因素			

時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	34,368（地下一層）； 27,494（地下二層）	37,860（地下一層）； 30,288（地下二層）	36,400（地下一層）； 29,120（地下二層）
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	36,209（地下一層）； 28,967（地下二層）		
標的物業—停車位數量	266		
停車位市場價值 (人民幣元)	8,150,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值 人民幣元
19.	中國重慶市大足區清明橋路 169 號大足集美江山的 426 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即大足集美江山）（「開發項目」）內的 426 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市大足區清明橋路，距離大足南站約 35.8 公里，距離重慶江北國際機場約 102.3 公里。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>14,090,000</p> <p>（貴公司應佔權益 100%： 14,090,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市大足區清明橋路 169 號大足集美江山的 B1-3、B1-8、B1-34 至 B1-35、B1-37、B1-39 至 B1-40、B1-42、B1-45、B1-48、B1-54、B1-57、B1-66、B1-69 至 B1-75、B1-78、B1-80、B1-82 至 B1-85、B1-87、B1-89 至 B1-106、B1-108、B1-111 至 B1-114、B1-116 至 B1-119、B1-121 至 B1-123、B1-125、B1-128、B1-131、B1-134 至 B1-135、B1-137、B1-139 至 B1-140、B1-143、B1-145 至 B1-146、B1-149、B1-153 至 B1-154、B1-156 至 B1-157、B1-167、B1-169 至 B1-187、B1-190 至 B1-191、B1-196、B1-199、B1-202 至 B1-205、B1-208 至 B1-212、B1-214 至 B1-215、B1-217、B1-227、B1-232、B1-242 至 B1-250、B1-252 至 B1-257、B1-259 至 B1-264、B1-266 至 B1-267、B1-269 至 B1-272、B1-274 至 B1-278、B1-280 至 B1-281、B1-283 至 B1-305、B1-307 至 B1-308、B1-310 至 B1-314、B1-316、B1-319、B1-322、B1-324 至 B1-325、B1-330、B1-335、B1-339 至 B1-343、B1-345 至 B1-348、B1-350 至 B1-353、B1-359、B1-366、B1-369、B1-374、B1-381、B1-386 至 B1-389、B1-399 至 B1-400、B1-402、B1-404 至 B1-406、B1-408、B1-411、B1-418、B1-423、B1-426、B1-428 至 B1-436、B1-438、B1-462、B1-464、B1-468、B1-475 至 B1-476、B1-478 至 B1-480、B1-483 至 B1-486、B1-489、B1-528、B1-531、B1-534、B1-541、B2-11、B2-59 至 B2-60、B2-110、B2-114、B2-117、B2-119 至 B2-126、B2-128 至 B2-129、B2-134、B2-158、B2-160 至 B2-166、B2-169、B2-176 至 B2-181、B2-185 至 B2-194、B2-198 至 B2-202、B2-204 至 B2-269、B2-271 至 B2-278、B2-281 至 B2-338、B2-340、B2-344、B2-346、B2-351 及 B2-354 號車位

2. 根據重慶市大足區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶住邦房地產開發有限公司（「重慶住邦」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2021)大足區不動產權第 000222821 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶住邦為該物業房屋所有權的擁有人。重慶住邦有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，重慶住邦的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市江北區人民法院、重慶市大足區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市大足區濱河路	重慶市大足區五星大道	重慶市大足區清明橋路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年9月27日	2024年3月12日	2024年3月9日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	34,368	37,860	36,400
單價 (人民幣元 / 停車位)	34,368	37,860	36,400
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）

磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	34,368 (地下一層) ; 27,494 (地下二層)	37,860 (地下一層) ; 30,288 (地下二層)	36,400 (地下一層) ; 29,120 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	36,209 (地下一層) ; 28,967 (地下二層)		
標的物業—停車位數量	426		
停車位市場價值 (人民幣元)	14,090,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
20.	中國重慶市涪陵區宏聲大道 99 號涪陵博翠府的 157 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即涪陵博翠府）（「開發項目」）內的 157 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市涪陵區宏聲大道，距離涪陵站約 13.6 公里，距離重慶江北國際機場約 97.5 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2058 年 1 月 26 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 9,730,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 9,730,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市涪陵區宏聲大道 99 號涪陵博翠府的 B1-16、B1-27、B1-89、B1-92、B1-98、B1-114 至 B1-115、B1-117 至 B1-118、B1-120、B1-126 至 B1-127、B1-133 至 B1-134、B1-139、B1-146 至 B1-148、B1-150、B1-152、B1-155、B1-159、B1-172、B1-178、B1-182、B1-199 至 B1-200、B1-208、B1-214、B1-219、B1-221、B1-223、B1-228、B1-241 至 B1-242、B1-247、B1-249 至 B1-250、B1-253 至 B1-254、B1-258、B1-260、B1-263 至 B1-264、B1-266、B1-269 至 B1-270、B1-272 至 B1-273、B1-275、B1-278、B1-289、B1-296、B1-301 至 B1-302、B1-304、B1-318、B1-327、B1-333、B1-336 至 B1-337、B1-339 至 B1-346、B1-349、B1-351 至 B1-352、B1-354 至 B1-355、B1-357、B1-359 至 B1-360、B1-362 至 B1-363、B1-365 至 B1-367、B1-420、B1-473、B2-1、B2-4、B2-7、B2-13、B2-17 至 B2-18、B2-23、B2-26、B2-34 至 B2-35、B2-37、B2-40 至 B2-43、B2-47、B2-51 至 B2-52、B2-57、B2-63 至 B2-64、B2-67 至 B2-68、B2-73 至 B2-74、B2-81、B2-85 至 B2-87、B2-91、B2-94、B2-102、B2-106、B2-110 至 B2-113、B2-115、B2-118、B2-123 至 B2-124、B2-126 至 B2-127、B2-132、B2-135 至 B2-136、B2-139 至 B2-140、B2-152、B2-171、B2-177、B2-180、B2-183、B2-186、B2-192、B2-195、B2-197、B2-200、B2-204、B2-206 至 B2-207、B2-219 至 B2-221、B2-223、B2-227、B2-229、B2-236 至 B2-237、B2-240 至 B2-241 及 B2-243 至 B2-244 號車位

2. 根據重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科匯宜房地產開發有限公司（「金科匯宜」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2021)涪陵區不動產權第 000609032 號	商業	車位	2058 年 1 月 26 日	99,268.41	26,782.83

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市涪陵區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬金科匯宜，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2021)涪陵區不動產權第 000609032 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科匯宜為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。金科匯宜有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科匯宜的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市涪陵區步陽路	重慶市涪陵區宏聲大道	重慶市涪陵區太極大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	掛牌出售	交易
交易日期	不適用	不適用	2023年10月7日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下二層	地下二層	地下二層
金額 (人民幣元)	60,000	50,000	59,500
單價 (人民幣元/停車位)	60,000	50,000	59,500
調整因素			

時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向上調整（地下一層） 無調整（地下二層）	向上調整（地下一層） 無調整（地下二層）	向上調整（地下一層） 無調整（地下二層）
磋商折扣	向下調整	向下調整	無調整
總調整	18.8%（地下一層）； -5.0%（地下二層）	18.8%（地下一層）； -5.0%（地下二層）	25%（地下一層）； 0.0%（地下二層）
經調整單價 (人民幣元/停車位)	71,250（地下一層）； 57,000（地下二層）	59,375（地下一層）； 47,500（地下二層）	74,375（地下一層）； 59,500（地下二層）
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	68,333（地下一層）； 54,667（地下二層）		
標的物業—停車位數量	157		
停車位市場價值 (人民幣元)	9,730,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
21.	中國四川省遂寧市船山區東平北路 233 號遂寧集美嘉悅的 94 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即遂寧集美嘉悅）（「開發項目」）內的 94 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2023 年竣工。</p> <p>開發項目位於遂寧市船山區東平北路，距離遂寧站約 4.1 公里，距離遂寧安居機場約 12.6 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2089 年 2 月 17 日到期）及商業用途（於 2059 年 2 月 17 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 2,750,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 2,750,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國四川省遂寧市船山區東平北路 233 號遂寧集美嘉悅的 126、320、323、326、346、375、395、407、423 至 424、426、428 至 429、432、434 至 435、437 至 438、451、460、463、465、467、471、484 至 486、500 至 506、509 至 518、523、525、527、529 至 530、532 至 533、535 至 543、545 至 552、557、559 至 561、565、567 至 568、570 至 571、576 至 577、579 至 581、583 至 589、621、630 至 631、673 及 705 號車位

2. 根據遂寧市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬遂寧金科房地產開發有限公司（「遂寧金科」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	川(2023)遂寧市不動產權第 0003008 號	車位
2	川(2023)遂寧市不動產權第 0003047 號	車位
3	川(2023)遂寧市不動產權第 0003050 號	車位
4	川(2023)遂寧市不動產權第 0003053 號	車位
5	川(2023)遂寧市不動產權第 0003065 號	車位
6	川(2023)遂寧市不動產權第 0003094 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
7	川(2023)遂寧市不動產權第 0003114 號	車位
8	川(2023)遂寧市不動產權第 0003126 號	車位
9	川(2023)遂寧市不動產權第 0003142 號	車位
10	川(2023)遂寧市不動產權第 0003143 號	車位
11	川(2023)遂寧市不動產權第 0003145 號	車位
12	川(2023)遂寧市不動產權第 0003147 號	車位
13	川(2023)遂寧市不動產權第 0003148 號	車位
14	川(2023)遂寧市不動產權第 0003151 號	車位
15	川(2023)遂寧市不動產權第 0003153 號	車位
16	川(2023)遂寧市不動產權第 0003154 號	車位
17	川(2023)遂寧市不動產權第 0003156 號	車位
18	川(2023)遂寧市不動產權第 0003157 號	車位
19	川(2023)遂寧市不動產權第 0003170 號	車位
20	川(2023)遂寧市不動產權第 0003179 號	車位
21	川(2023)遂寧市不動產權第 0003182 號	車位
22	川(2023)遂寧市不動產權第 0003184 號	車位
23	川(2023)遂寧市不動產權第 0003186 號	車位
24	川(2023)遂寧市不動產權第 0003190 號	車位
25	川(2023)遂寧市不動產權第 0003202 號	車位
26	川(2023)遂寧市不動產權第 0003203 號	車位
27	川(2023)遂寧市不動產權第 0003204 號	車位
28	川(2023)遂寧市不動產權第 0003215 號	車位
29	川(2023)遂寧市不動產權第 0003216 號	車位
30	川(2023)遂寧市不動產權第 0003217 號	車位
31	川(2023)遂寧市不動產權第 0003218 號	車位
32	川(2023)遂寧市不動產權第 0003219 號	車位
33	川(2023)遂寧市不動產權第 0003220 號	車位
34	川(2023)遂寧市不動產權第 0003221 號	車位
35	川(2023)遂寧市不動產權第 0003224 號	車位
36	川(2023)遂寧市不動產權第 0003225 號	車位
37	川(2023)遂寧市不動產權第 0003226 號	車位
38	川(2023)遂寧市不動產權第 0003227 號	車位
39	川(2023)遂寧市不動產權第 0003228 號	車位
40	川(2023)遂寧市不動產權第 0003229 號	車位
41	川(2023)遂寧市不動產權第 0003230 號	車位
42	川(2023)遂寧市不動產權第 0003231 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
43	川(2023)遂寧市不動產權第 0003232 號	車位
44	川(2023)遂寧市不動產權第 0003233 號	車位
45	川(2023)遂寧市不動產權第 0003238 號	車位
46	川(2023)遂寧市不動產權第 0003240 號	車位
47	川(2023)遂寧市不動產權第 0003242 號	車位
48	川(2023)遂寧市不動產權第 0003244 號	車位
49	川(2023)遂寧市不動產權第 0003245 號	車位
50	川(2023)遂寧市不動產權第 0003247 號	車位
51	川(2023)遂寧市不動產權第 0003248 號	車位
52	川(2023)遂寧市不動產權第 0003250 號	車位
53	川(2023)遂寧市不動產權第 0003251 號	車位
54	川(2023)遂寧市不動產權第 0003252 號	車位
55	川(2023)遂寧市不動產權第 0003253 號	車位
56	川(2023)遂寧市不動產權第 0003254 號	車位
57	川(2023)遂寧市不動產權第 0003255 號	車位
58	川(2023)遂寧市不動產權第 0003256 號	車位
59	川(2023)遂寧市不動產權第 0003257 號	車位
60	川(2023)遂寧市不動產權第 0003258 號	車位
61	川(2023)遂寧市不動產權第 0003260 號	車位
62	川(2023)遂寧市不動產權第 0003261 號	車位
63	川(2023)遂寧市不動產權第 0003262 號	車位
64	川(2023)遂寧市不動產權第 0003263 號	車位
65	川(2023)遂寧市不動產權第 0003264 號	車位
66	川(2023)遂寧市不動產權第 0003265 號	車位
67	川(2023)遂寧市不動產權第 0003266 號	車位
68	川(2023)遂寧市不動產權第 0003267 號	車位
69	川(2023)遂寧市不動產權第 0003272 號	車位
70	川(2023)遂寧市不動產權第 0003274 號	車位
71	川(2023)遂寧市不動產權第 0003275 號	車位
72	川(2023)遂寧市不動產權第 0003276 號	車位
73	川(2023)遂寧市不動產權第 0003280 號	車位
74	川(2023)遂寧市不動產權第 0003282 號	車位
75	川(2023)遂寧市不動產權第 0003283 號	車位
76	川(2023)遂寧市不動產權第 0003285 號	車位
77	川(2023)遂寧市不動產權第 0003286 號	車位
78	川(2023)遂寧市不動產權第 0003291 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
79	川(2023)遂寧市不動產權第 0003292 號	車位
80	川(2023)遂寧市不動產權第 0003294 號	車位
81	川(2023)遂寧市不動產權第 0003295 號	車位
82	川(2023)遂寧市不動產權第 0003296 號	車位
83	川(2023)遂寧市不動產權第 0003298 號	車位
84	川(2023)遂寧市不動產權第 0003299 號	車位
85	川(2023)遂寧市不動產權第 0003300 號	車位
86	川(2023)遂寧市不動產權第 0003301 號	車位
87	川(2023)遂寧市不動產權第 0003302 號	車位
88	川(2023)遂寧市不動產權第 0003303 號	車位
89	川(2023)遂寧市不動產權第 0003304 號	車位
90	川(2023)遂寧市不動產權第 0003336 號	車位
91	川(2023)遂寧市不動產權第 0003345 號	車位
92	川(2023)遂寧市不動產權第 0003346 號	車位
93	川(2023)遂寧市不動產權第 0003388 號	車位
94	川(2023)遂寧市不動產權第 0003419 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 根據遂寧市自然資源和規劃局核發的房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予遂寧金科，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	川(2019)遂寧市不動產權第 0018769 號	住宅 / 商業	2089 年 2 月 17 日 / 2059 年 2 月 17 日	56,987.2

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 遂寧金科為該物業房屋所有權的擁有人。遂寧金科有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，遂寧金科的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。

6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

可資比較物業一 可資比較物業二 可資比較物業三

地址	遂寧市船山區德水中路	遂寧市船山區德水北路	遂寧市船山區東平中路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年5月24日	2024年2月6日	2024年5月17日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	30,350	29,699	27,703
單價 (人民幣元/停車位)	30,350	29,699	27,703
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價 (人民幣元/停車位)	30,350	29,699	27,703
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	29,251		
標的物業—停車位數量	94		
停車位市場價值 (人民幣元)	2,750,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
22.	中國安徽省合肥市瑤海區障山路 6 號海悅東方的 504 個車位以及 6 個商業物業	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即海悅東方）（「開發項目」）內的 504 個車位以及 6 個商業物業，總建築面積約為 873.31 平方米。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2019 年竣工。</p> <p>開發項目位於合肥市瑤海區和平路街道，距離合肥站約 12.4 公里，距離合肥新橋國際機場約 49.4 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2087 年 1 月 12 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>29,200,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 29,200,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國安徽省合肥市瑤海區障山路 6 號海悅東方一期的 B1-1011、B1-1060、B1-1070、B1-1129、B1-1131、B1-1133、B1-1135、B1-1139、B1-1144 至 B1-1149、B1-1151 至 B1-1154、B1-1156 至 B1-1157、B1-1159、B1-1168、B1-1172 至 B1-1173、B1-1178、B1-1180、B1-1182、B1-1184 至 B1-1185、B1-1303 至 B1-1304、B1-1308、B1-1310 至 B1-1311、B1-1322 至 B1-1323、B1-1325 至 B1-1326、B1-1329、B1-1332、B1-1335、B1-1338、B1-1340 至 B1-1342、B1-1344、B1-1347、B1-1350、B1-1352 至 B1-1355、B1-1357 至 B1-1358、B1-1360、B1-1362、B1-1364 至 B1-1366、B1-1368、B1-1370 至 B1-1385、B1-1387 至 B1-1400、B1-1402 至 B1-1422、B1-1424 至 B1-1426、B1-1428 至 B1-1434、B1-1436、B1-1438 至 B1-1442、B1-1444、B1-1447、B1-1449 至 B1-1452、B1-1455、B1-1457 至 B1-1458、B1-1460 至 B1-1461、B1-1465 至 B1-1483、B1-1490、B1-1492、B1-1495、B1-1497 至 B1-1502、B1-1508 至 B1-1509、B1-1513、B1-1519、B1-1521 至 B1-1522、B1-1528 至 B1-1529、B1-1534 至 B1-1535、B1-1541 至 B1-1542、B1-1544 至 B1-1545、B1-1547、B1-1549、B1-1551、B1-1554、B1-1557 至 B1-1558、B1-1561、B1-1564 至 B1-1566、B1-1570 至 B1-1578、B1-1582、B1-1584、B1-1590 至 B1-1591、B1-1596、B1-1600 至 B1-1601、B1-1619 至 B1-1622、B1-1624、B1-1630、B1-1639 至 B1-1640、B1-1643 至 B1-1644、B1-1646、B1-1654、B1-1662 至 B1-1663、B1-1665 至 B1-1668、B1-1670、B1-1672 至 B1-1683、B1-1685 至 B1-1686、B1-1694 至 B1-1696、B1-1700 至 B1-1701、B1-1705、B1-1707 至 B1-1708、B1-1710 至 B1-1712、B1-1714 至 B1-1733、B1-1735、B1-1738、B1-1740 至 B1-1743、

B1-1745 至 B1-1754、B1-1756 至 B1-1764、B1-1766、B1-1771、B1-1776、B1-1778 至 B1-1779、B1-1781、B1-1783、B1-1785、B1-1787 至 B1-1791 及 B1-1793 至 B1-1797 號車位

位於中國安徽省合肥市瑤海區障山路 6 號海悅東方二期的 B1-1002、B1-1004、B1-1007 至 B1-1008、B1-1013、B1-1015、B1-1018 至 B1-1021、B1-1023 至 B1-1026、B1-1028 至 B1-1040、B1-1043 至 B1-1046、B1-1048 至 B1-1051、B1-1055、B1-1062、B1-1070 至 B1-1071、B1-1086 至 B1-1088、B1-1090 至 B1-1091、B1-1094 至 B1-1095、B1-1100、B1-1105、B1-1130、B1-1133 至 B1-1134、B1-1142 至 B1-1145、B1-1147、B1-1149、B1-1151 至 B1-1154、B1-1157 至 B1-1171、B1-1173 至 B1-1175、B1-1177 至 B1-1178、B1-1181、B1-1184 至 B1-1185、B1-1190、B1-1229 至 B1-1241、B1-1245 至 B1-1246、B1-1249、B1-1292、B1-1295 至 B1-1296、B1-1298 至 B1-1299、B1-1305、B1-1307 至 B1-1308、B1-1310 至 B1-1311、B1-1313 至 B1-1317、B1-1319 至 B1-1321、B1-1323、B1-1341 至 B1-1342、B1-1358 至 B1-1359、B1-1361 至 B1-1363、B1-1366 至 B1-1367、B1-1370 至 B1-1372、B1-1374、B1-1377 至 B1-1384、B1-1390、B1-1402 至 B1-1403、B1-1410 至 B1-1412、B1-1424 至 B1-1426、B1-1428、B1-1431、B1-1434、B1-1436 至 B1-1437、B1-1444 至 B1-1450、B1-1452 至 B1-1460、B1-1462、B1-1465、B1-1475 至 B1-1477、B1-1486 至 B1-1487、B1-1489、B1-1492、B1-1495 至 B1-1496、B1-1498、B1-1501 至 B1-1502、B1-1504、B1-1507 至 B1-1508 及 B1-1513 至 B1-1515 號車位

中國安徽省合肥市瑤海區障山路 6 號海悅東方 S1 座 103 及 108 單元；S2 座 101、103-104 及 106 單元的商業物業

2. 根據合肥市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記信息查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬合肥金科百俊房地產開發有限公司（「合肥金科百俊」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	皖(2020)合肥市不動產權第 11173733 號	商業
2	皖(2020)合肥市不動產權第 11173727 號	商業
3	皖(2020)合肥市不動產權第 11173257 號	商業
4	皖(2020)合肥市不動產權第 11173258 號	商業
5	皖(2020)合肥市不動產權第 11173251 號	商業
6	皖(2020)合肥市不動產權第 11173255 號	商業
7	皖(2020)合肥市不動產權第 11176054 號	車位
8	皖(2020)合肥市不動產權第 11175715 號	車位
9	皖(2020)合肥市不動產權第 11176162 號	車位
10	皖(2020)合肥市不動產權第 11175597 號	車位
11	皖(2020)合肥市不動產權第 11176309 號	車位
12	皖(2020)合肥市不動產權第 11175901 號	車位
13	皖(2020)合肥市不動產權第 11175637 號	車位
14	皖(2020)合肥市不動產權第 11175820 號	車位
15	皖(2020)合肥市不動產權第 11176006 號	車位
16	皖(2020)合肥市不動產權第 11175895 號	車位
17	皖(2020)合肥市不動產權第 11175927 號	車位
18	皖(2020)合肥市不動產權第 11176014 號	車位
19	皖(2020)合肥市不動產權第 11176104 號	車位
20	皖(2020)合肥市不動產權第 11176210 號	車位
21	皖(2020)合肥市不動產權第 11175770 號	車位

22	皖(2020)合肥市不動產權第 11176289 號	車位
23	皖(2020)合肥市不動產權第 11176149 號	車位
24	皖(2020)合肥市不動產權第 11176189 號	車位
25	皖(2020)合肥市不動產權第 11175843 號	車位
26	皖(2020)合肥市不動產權第 11175763 號	車位
27	皖(2020)合肥市不動產權第 11176322 號	車位
28	皖(2020)合肥市不動產權第 11176298 號	車位
29	皖(2020)合肥市不動產權第 11175677 號	車位
30	皖(2020)合肥市不動產權第 11175628 號	車位
31	皖(2020)合肥市不動產權第 11175660 號	車位
32	皖(2020)合肥市不動產權第 11175690 號	車位
33	皖(2020)合肥市不動產權第 11175691 號	車位
34	皖(2020)合肥市不動產權第 11175584 號	車位
35	皖(2020)合肥市不動產權第 11175656 號	車位
36	皖(2020)合肥市不動產權第 11176268 號	車位
37	皖(2020)合肥市不動產權第 11175923 號	車位
38	皖(2020)合肥市不動產權第 11176368 號	車位
39	皖(2020)合肥市不動產權第 11175751 號	車位
40	皖(2020)合肥市不動產權第 11175605 號	車位
41	皖(2020)合肥市不動產權第 11175891 號	車位
42	皖(2020)合肥市不動產權第 11176216 號	車位
43	皖(2020)合肥市不動產權第 11176285 號	車位
44	皖(2020)合肥市不動產權第 11176029 號	車位
45	皖(2020)合肥市不動產權第 11175809 號	車位
46	皖(2020)合肥市不動產權第 11175713 號	車位
47	皖(2020)合肥市不動產權第 11175935 號	車位
48	皖(2020)合肥市不動產權第 11176326 號	車位
49	皖(2020)合肥市不動產權第 11176042 號	車位
50	皖(2020)合肥市不動產權第 11176113 號	車位
51	皖(2020)合肥市不動產權第 11176026 號	車位
52	皖(2020)合肥市不動產權第 11176148 號	車位
53	皖(2020)合肥市不動產權第 11176017 號	車位
54	皖(2020)合肥市不動產權第 11176301 號	車位
55	皖(2020)合肥市不動產權第 11175731 號	車位
56	皖(2020)合肥市不動產權第 11175598 號	車位
57	皖(2020)合肥市不動產權第 11176351 號	車位
58	皖(2020)合肥市不動產權第 11175607 號	車位
59	皖(2020)合肥市不動產權第 11175661 號	車位
60	皖(2020)合肥市不動產權第 11176278 號	車位
61	皖(2020)合肥市不動產權第 11176333 號	車位
62	皖(2020)合肥市不動產權第 11176124 號	車位
63	皖(2020)合肥市不動產權第 11175624 號	車位
64	皖(2020)合肥市不動產權第 11176190 號	車位
65	皖(2020)合肥市不動產權第 11175819 號	車位
66	皖(2020)合肥市不動產權第 11175754 號	車位
67	皖(2020)合肥市不動產權第 11175846 號	車位
68	皖(2020)合肥市不動產權第 11175657 號	車位
69	皖(2020)合肥市不動產權第 11175617 號	車位

70	皖(2020)合肥市不動產權第 11175831 號	車位
71	皖(2020)合肥市不動產權第 11175612 號	車位
72	皖(2020)合肥市不動產權第 11175934 號	車位
73	皖(2020)合肥市不動產權第 11176218 號	車位
74	皖(2020)合肥市不動產權第 11175672 號	車位
75	皖(2020)合肥市不動產權第 11176072 號	車位
76	皖(2020)合肥市不動產權第 11176330 號	車位
77	皖(2020)合肥市不動產權第 11175589 號	車位
78	皖(2020)合肥市不動產權第 11176030 號	車位
79	皖(2020)合肥市不動產權第 11176361 號	車位
80	皖(2020)合肥市不動產權第 11176335 號	車位
81	皖(2020)合肥市不動產權第 11175790 號	車位
82	皖(2020)合肥市不動產權第 11175866 號	車位
83	皖(2020)合肥市不動產權第 11175680 號	車位
84	皖(2020)合肥市不動產權第 11175704 號	車位
85	皖(2020)合肥市不動產權第 11175606 號	車位
86	皖(2020)合肥市不動產權第 11175745 號	車位
87	皖(2020)合肥市不動產權第 11175880 號	車位
88	皖(2020)合肥市不動產權第 11175984 號	車位
89	皖(2020)合肥市不動產權第 11175977 號	車位
90	皖(2020)合肥市不動產權第 11176109 號	車位
91	皖(2020)合肥市不動產權第 11175750 號	車位
92	皖(2020)合肥市不動產權第 11175810 號	車位
93	皖(2020)合肥市不動產權第 11175936 號	車位
94	皖(2020)合肥市不動產權第 11175730 號	車位
95	皖(2020)合肥市不動產權第 11176084 號	車位
96	皖(2020)合肥市不動產權第 11175784 號	車位
97	皖(2020)合肥市不動產權第 11176364 號	車位
98	皖(2020)合肥市不動產權第 11175740 號	車位
99	皖(2020)合肥市不動產權第 11175757 號	車位
100	皖(2020)合肥市不動產權第 11175827 號	車位
101	皖(2020)合肥市不動產權第 11176102 號	車位
102	皖(2020)合肥市不動產權第 11176365 號	車位
103	皖(2020)合肥市不動產權第 11176178 號	車位
104	皖(2020)合肥市不動產權第 11176166 號	車位
105	皖(2020)合肥市不動產權第 11176034 號	車位
106	皖(2020)合肥市不動產權第 11176186 號	車位
107	皖(2020)合肥市不動產權第 11176202 號	車位
108	皖(2020)合肥市不動產權第 11176070 號	車位
109	皖(2020)合肥市不動產權第 11175686 號	車位
110	皖(2020)合肥市不動產權第 11175808 號	車位
111	皖(2020)合肥市不動產權第 11175706 號	車位
112	皖(2020)合肥市不動產權第 11175611 號	車位
113	皖(2020)合肥市不動產權第 11176038 號	車位
114	皖(2020)合肥市不動產權第 11176169 號	車位
115	皖(2020)合肥市不動產權第 11176383 號	車位
116	皖(2020)合肥市不動產權第 11175593 號	車位
117	皖(2020)合肥市不動產權第 11175814 號	車位

118	皖(2020)合肥市不動產權第 11175769 號	車位
119	皖(2020)合肥市不動產權第 11176152 號	車位
120	皖(2020)合肥市不動產權第 11175989 號	車位
121	皖(2020)合肥市不動產權第 11175588 號	車位
122	皖(2020)合肥市不動產權第 11176200 號	車位
123	皖(2020)合肥市不動產權第 11175791 號	車位
124	皖(2020)合肥市不動產權第 11176010 號	車位
125	皖(2020)合肥市不動產權第 11175835 號	車位
126	皖(2020)合肥市不動產權第 11176308 號	車位
127	皖(2020)合肥市不動產權第 11176265 號	車位
128	皖(2020)合肥市不動產權第 11176363 號	車位
129	皖(2020)合肥市不動產權第 11176022 號	車位
130	皖(2020)合肥市不動產權第 11175933 號	車位
131	皖(2020)合肥市不動產權第 11176317 號	車位
132	皖(2020)合肥市不動產權第 11175967 號	車位
133	皖(2020)合肥市不動產權第 11176090 號	車位
134	皖(2020)合肥市不動產權第 11175733 號	車位
135	皖(2020)合肥市不動產權第 11176140 號	車位
136	皖(2020)合肥市不動產權第 11176132 號	車位
137	皖(2020)合肥市不動產權第 11176092 號	車位
138	皖(2020)合肥市不動產權第 11176049 號	車位
139	皖(2020)合肥市不動產權第 11176024 號	車位
140	皖(2020)合肥市不動產權第 11176282 號	車位
141	皖(2020)合肥市不動產權第 11176009 號	車位
142	皖(2020)合肥市不動產權第 11175894 號	車位
143	皖(2020)合肥市不動產權第 11176271 號	車位
144	皖(2020)合肥市不動產權第 11175641 號	車位
145	皖(2020)合肥市不動產權第 11176150 號	車位
146	皖(2020)合肥市不動產權第 11176046 號	車位
147	皖(2020)合肥市不動產權第 11176085 號	車位
148	皖(2020)合肥市不動產權第 11176209 號	車位
149	皖(2020)合肥市不動產權第 11176264 號	車位
150	皖(2020)合肥市不動產權第 11175850 號	車位
151	皖(2020)合肥市不動產權第 11175652 號	車位
152	皖(2020)合肥市不動產權第 11176221 號	車位
153	皖(2020)合肥市不動產權第 11175673 號	車位
154	皖(2020)合肥市不動產權第 11175576 號	車位
155	皖(2020)合肥市不動產權第 11176235 號	車位
156	皖(2020)合肥市不動產權第 11176087 號	車位
157	皖(2020)合肥市不動產權第 11176157 號	車位
158	皖(2020)合肥市不動產權第 11176151 號	車位
159	皖(2020)合肥市不動產權第 11175743 號	車位
160	皖(2020)合肥市不動產權第 11176153 號	車位
161	皖(2020)合肥市不動產權第 11176242 號	車位
162	皖(2020)合肥市不動產權第 11175649 號	車位
163	皖(2020)合肥市不動產權第 11176096 號	車位
164	皖(2020)合肥市不動產權第 11176248 號	車位
165	皖(2020)合肥市不動產權第 11176125 號	車位

166	皖(2020)合肥市不動產權第 11176305 號	車位
167	皖(2020)合肥市不動產權第 11175863 號	車位
168	皖(2020)合肥市不動產權第 11175952 號	車位
169	皖(2020)合肥市不動產權第 11175869 號	車位
170	皖(2020)合肥市不動產權第 11175734 號	車位
171	皖(2020)合肥市不動產權第 11175853 號	車位
172	皖(2020)合肥市不動產權第 11175710 號	車位
173	皖(2020)合肥市不動產權第 11175916 號	車位
174	皖(2020)合肥市不動產權第 11175881 號	車位
175	皖(2020)合肥市不動產權第 11175683 號	車位
176	皖(2020)合肥市不動產權第 11176182 號	車位
177	皖(2020)合肥市不動產權第 11175595 號	車位
178	皖(2020)合肥市不動產權第 11175663 號	車位
179	皖(2020)合肥市不動產權第 11175711 號	車位
180	皖(2020)合肥市不動產權第 11175650 號	車位
181	皖(2020)合肥市不動產權第 11176082 號	車位
182	皖(2020)合肥市不動產權第 11175966 號	車位
183	皖(2020)合肥市不動產權第 11175921 號	車位
184	皖(2020)合肥市不動產權第 11176236 號	車位
185	皖(2020)合肥市不動產權第 11175983 號	車位
186	皖(2020)合肥市不動產權第 11175601 號	車位
187	皖(2020)合肥市不動產權第 11175728 號	車位
188	皖(2020)合肥市不動產權第 11175965 號	車位
189	皖(2020)合肥市不動產權第 11175676 號	車位
190	皖(2020)合肥市不動產權第 11176184 號	車位
191	皖(2020)合肥市不動產權第 11175963 號	車位
192	皖(2020)合肥市不動產權第 11175662 號	車位
193	皖(2020)合肥市不動產權第 11175594 號	車位
194	皖(2020)合肥市不動產權第 11175919 號	車位
195	皖(2020)合肥市不動產權第 11175783 號	車位
196	皖(2020)合肥市不動產權第 11176107 號	車位
197	皖(2020)合肥市不動產權第 11176171 號	車位
198	皖(2020)合肥市不動產權第 11176028 號	車位
199	皖(2020)合肥市不動產權第 11175845 號	車位
200	皖(2020)合肥市不動產權第 11176103 號	車位
201	皖(2020)合肥市不動產權第 11175925 號	車位
202	皖(2020)合肥市不動產權第 11175678 號	車位
203	皖(2020)合肥市不動產權第 11175800 號	車位
204	皖(2020)合肥市不動產權第 11175917 號	車位
205	皖(2020)合肥市不動產權第 11176146 號	車位
206	皖(2020)合肥市不動產權第 11176253 號	車位
207	皖(2020)合肥市不動產權第 11175982 號	車位
208	皖(2020)合肥市不動產權第 11176261 號	車位
209	皖(2020)合肥市不動產權第 11176064 號	車位
210	皖(2020)合肥市不動產權第 11175942 號	車位
211	皖(2020)合肥市不動產權第 11175842 號	車位
212	皖(2020)合肥市不動產權第 11176044 號	車位
213	皖(2020)合肥市不動產權第 11176164 號	車位

214	皖(2020)合肥市不動產權第 11176100 號	車位
215	皖(2020)合肥市不動產權第 11175679 號	車位
216	皖(2020)合肥市不動產權第 11176342 號	車位
217	皖(2020)合肥市不動產權第 11176081 號	車位
218	皖(2020)合肥市不動產權第 11176106 號	車位
219	皖(2020)合肥市不動產權第 11175847 號	車位
220	皖(2020)合肥市不動產權第 11176263 號	車位
221	皖(2020)合肥市不動產權第 11176023 號	車位
222	皖(2020)合肥市不動產權第 11176347 號	車位
223	皖(2020)合肥市不動產權第 11175687 號	車位
224	皖(2020)合肥市不動產權第 11176358 號	車位
225	皖(2020)合肥市不動產權第 11176052 號	車位
226	皖(2020)合肥市不動產權第 11175596 號	車位
227	皖(2020)合肥市不動產權第 11175736 號	車位
228	皖(2020)合肥市不動產權第 11175615 號	車位
229	皖(2020)合肥市不動產權第 11175788 號	車位
230	皖(2020)合肥市不動產權第 11176074 號	車位
231	皖(2020)合肥市不動產權第 11175804 號	車位
232	皖(2020)合肥市不動產權第 11176163 號	車位
233	皖(2020)合肥市不動產權第 11176112 號	車位
234	皖(2020)合肥市不動產權第 11175771 號	車位
235	皖(2020)合肥市不動產權第 11175664 號	車位
236	皖(2020)合肥市不動產權第 11175779 號	車位
237	皖(2020)合肥市不動產權第 11175985 號	車位
238	皖(2020)合肥市不動產權第 11175968 號	車位
239	皖(2020)合肥市不動產權第 11175767 號	車位
240	皖(2020)合肥市不動產權第 11175905 號	車位
241	皖(2020)合肥市不動產權第 11175859 號	車位
242	皖(2020)合肥市不動產權第 11175699 號	車位
243	皖(2020)合肥市不動產權第 11176115 號	車位
244	皖(2020)合肥市不動產權第 11176004 號	車位
245	皖(2020)合肥市不動產權第 11175797 號	車位
246	皖(2020)合肥市不動產權第 11175668 號	車位
247	皖(2020)合肥市不動產權第 11175700 號	車位
248	皖(2020)合肥市不動產權第 11175639 號	車位
249	皖(2020)合肥市不動產權第 11175581 號	車位
250	皖(2020)合肥市不動產權第 11175801 號	車位
251	皖(2020)合肥市不動產權第 11176180 號	車位
252	皖(2020)合肥市不動產權第 11176254 號	車位
253	皖(2020)合肥市不動產權第 11176280 號	車位
254	皖(2020)合肥市不動產權第 11175643 號	車位
255	皖(2020)合肥市不動產權第 11175812 號	車位
256	皖(2020)合肥市不動產權第 11176249 號	車位
257	皖(2020)合肥市不動產權第 11175695 號	車位
258	皖(2020)合肥市不動產權第 11175621 號	車位
259	皖(2020)合肥市不動產權第 11175721 號	車位
260	皖(2020)合肥市不動產權第 11176003 號	車位
261	皖(2020)合肥市不動產權第 11176385 號	車位

262	皖(2020)合肥市不動產權第 11176269 號	車位
263	皖(2020)合肥市不動產權第 11176304 號	車位
264	皖(2020)合肥市不動產權第 11175899 號	車位
265	皖(2020)合肥市不動產權第 11176381 號	車位
266	皖(2020)合肥市不動產權第 11176172 號	車位
267	皖(2020)合肥市不動產權第 11175792 號	車位
268	皖(2020)合肥市不動產權第 11175926 號	車位
269	皖(2020)合肥市不動產權第 11175755 號	車位
270	皖(2020)合肥市不動產權第 11175765 號	車位
271	皖(2020)合肥市不動產權第 11175773 號	車位
272	皖(2020)合肥市不動產權第 11175972 號	車位
273	皖(2020)合肥市不動產權第 11175906 號	車位
274	皖(2020)合肥市不動產權第 11176144 號	車位
275	皖(2020)合肥市不動產權第 11175920 號	車位
276	皖(2020)合肥市不動產權第 11176011 號	車位
277	皖(2020)合肥市不動產權第 11175583 號	車位
278	皖(2020)合肥市不動產權第 11175778 號	車位
279	皖(2020)合肥市不動產權第 11175753 號	車位
280	皖(2020)合肥市不動產權第 11176168 號	車位
281	皖(2020)合肥市不動產權第 11176047 號	車位
282	皖(2020)合肥市不動產權第 11175697 號	車位
283	皖(2020)合肥市不動產權第 11176356 號	車位
284	皖(2020)合肥市不動產權第 11176357 號	車位
285	皖(2020)合肥市不動產權第 11175852 號	車位
286	皖(2020)合肥市不動產權第 11175829 號	車位
287	皖(2020)合肥市不動產權第 11176208 號	車位
288	皖(2020)合肥市不動產權第 11176343 號	車位
289	皖(2020)合肥市不動產權第 11175782 號	車位
290	皖(2020)合肥市不動產權第 11175578 號	車位
291	皖(2020)合肥市不動產權第 11176065 號	車位
292	皖(2020)合肥市不動產權第 11175636 號	車位
293	皖(2020)合肥市不動產權第 11176193 號	車位
294	皖(2020)合肥市不動產權第 11176229 號	車位
295	皖(2020)合肥市不動產權第 11175825 號	車位
296	皖(2020)合肥市不動產權第 11175718 號	車位
297	皖(2020)合肥市不動產權第 11176207 號	車位
298	皖(2020)合肥市不動產權第 11176099 號	車位
299	皖(2020)合肥市不動產權第 11175951 號	車位
300	皖(2020)合肥市不動產權第 11175729 號	車位
301	皖(2020)合肥市不動產權第 11176329 號	車位
302	皖(2020)合肥市不動產權第 11176316 號	車位
303	皖(2020)合肥市不動產權第 11176188 號	車位
304	皖(2020)合肥市不動產權第 11176277 號	車位
305	皖(2020)合肥市不動產權第 11176314 號	車位
306	皖(2020)合肥市不動產權第 11175849 號	車位
307	皖(2020)合肥市不動產權第 11176008 號	車位
308	皖(2020)合肥市不動產權第 11175622 號	車位
309	皖(2020)合肥市不動產權第 11175945 號	車位

310	皖(2020)合肥市不動產權第 11175723 號	車位
311	皖(2020)合肥市不動產權第 11175862 號	車位
312	皖(2020)合肥市不動產權第 11175960 號	車位
313	皖(2020)合肥市不動產權第 11175940 號	車位
314	皖(2020)合肥市不動產權第 11176016 號	車位
315	皖(2020)合肥市不動產權第 11175716 號	車位
316	皖(2020)合肥市不動產權第 11175618 號	車位
317	皖(2020)合肥市不動產權第 11175648 號	車位
318	皖(2020)合肥市不動產權第 11175708 號	車位
319	皖(2020)合肥市不動產權第 11175787 號	車位
320	皖(2020)合肥市不動產權第 11180568 號	車位
321	皖(2020)合肥市不動產權第 11180659 號	車位
322	皖(2020)合肥市不動產權第 11180851 號	車位
323	皖(2020)合肥市不動產權第 11180723 號	車位
324	皖(2020)合肥市不動產權第 11180473 號	車位
325	皖(2020)合肥市不動產權第 11180527 號	車位
326	皖(2020)合肥市不動產權第 11180712 號	車位
327	皖(2020)合肥市不動產權第 11180501 號	車位
328	皖(2020)合肥市不動產權第 11180859 號	車位
329	皖(2020)合肥市不動產權第 11180925 號	車位
330	皖(2020)合肥市不動產權第 11180530 號	車位
331	皖(2020)合肥市不動產權第 11180548 號	車位
332	皖(2020)合肥市不動產權第 11180820 號	車位
333	皖(2020)合肥市不動產權第 11180560 號	車位
334	皖(2020)合肥市不動產權第 11180469 號	車位
335	皖(2020)合肥市不動產權第 11180774 號	車位
336	皖(2020)合肥市不動產權第 11180457 號	車位
337	皖(2020)合肥市不動產權第 11180826 號	車位
338	皖(2020)合肥市不動產權第 11180493 號	車位
339	皖(2020)合肥市不動產權第 11180735 號	車位
340	皖(2020)合肥市不動產權第 11180523 號	車位
341	皖(2020)合肥市不動產權第 11180435 號	車位
342	皖(2020)合肥市不動產權第 11180919 號	車位
343	皖(2020)合肥市不動產權第 11180771 號	車位
344	皖(2020)合肥市不動產權第 11180604 號	車位
345	皖(2020)合肥市不動產權第 11180440 號	車位
346	皖(2020)合肥市不動產權第 11180599 號	車位
347	皖(2020)合肥市不動產權第 11180905 號	車位
348	皖(2020)合肥市不動產權第 11180728 號	車位
349	皖(2020)合肥市不動產權第 11180773 號	車位
350	皖(2020)合肥市不動產權第 11180845 號	車位
351	皖(2020)合肥市不動產權第 11180569 號	車位
352	皖(2020)合肥市不動產權第 11180888 號	車位
353	皖(2020)合肥市不動產權第 11180580 號	車位
354	皖(2020)合肥市不動產權第 11180621 號	車位
355	皖(2020)合肥市不動產權第 11180900 號	車位
356	皖(2020)合肥市不動產權第 11180724 號	車位
357	皖(2020)合肥市不動產權第 11180690 號	車位

358	皖(2020)合肥市不動產權第 11180634 號	車位
359	皖(2020)合肥市不動產權第 11180534 號	車位
360	皖(2020)合肥市不動產權第 11180696 號	車位
361	皖(2020)合肥市不動產權第 11180466 號	車位
362	皖(2020)合肥市不動產權第 11180890 號	車位
363	皖(2020)合肥市不動產權第 11180652 號	車位
364	皖(2020)合肥市不動產權第 11180541 號	車位
365	皖(2020)合肥市不動產權第 11180519 號	車位
366	皖(2020)合肥市不動產權第 11180776 號	車位
367	皖(2020)合肥市不動產權第 11180529 號	車位
368	皖(2020)合肥市不動產權第 11180552 號	車位
369	皖(2020)合肥市不動產權第 11180547 號	車位
370	皖(2020)合肥市不動產權第 11180668 號	車位
371	皖(2020)合肥市不動產權第 11180437 號	車位
372	皖(2020)合肥市不動產權第 11180600 號	車位
373	皖(2020)合肥市不動產權第 11180665 號	車位
374	皖(2020)合肥市不動產權第 11180734 號	車位
375	皖(2020)合肥市不動產權第 11180611 號	車位
376	皖(2020)合肥市不動產權第 11180458 號	車位
377	皖(2020)合肥市不動產權第 11180651 號	車位
378	皖(2020)合肥市不動產權第 11180688 號	車位
379	皖(2020)合肥市不動產權第 11180559 號	車位
380	皖(2020)合肥市不動產權第 11180830 號	車位
381	皖(2020)合肥市不動產權第 11180827 號	車位
382	皖(2020)合肥市不動產權第 11180494 號	車位
383	皖(2020)合肥市不動產權第 11180705 號	車位
384	皖(2020)合肥市不動產權第 11180875 號	車位
385	皖(2020)合肥市不動產權第 11180591 號	車位
386	皖(2020)合肥市不動產權第 11180451 號	車位
387	皖(2020)合肥市不動產權第 11180934 號	車位
388	皖(2020)合肥市不動產權第 11180713 號	車位
389	皖(2020)合肥市不動產權第 11180557 號	車位
390	皖(2020)合肥市不動產權第 11180656 號	車位
391	皖(2020)合肥市不動產權第 11180887 號	車位
392	皖(2020)合肥市不動產權第 11180893 號	車位
393	皖(2020)合肥市不動產權第 11180498 號	車位
394	皖(2020)合肥市不動產權第 11180855 號	車位
395	皖(2020)合肥市不動產權第 11180910 號	車位
396	皖(2020)合肥市不動產權第 11180739 號	車位
397	皖(2020)合肥市不動產權第 11180784 號	車位
398	皖(2020)合肥市不動產權第 11180911 號	車位
399	皖(2020)合肥市不動產權第 11180810 號	車位
400	皖(2020)合肥市不動產權第 11180616 號	車位
401	皖(2020)合肥市不動產權第 11180926 號	車位
402	皖(2020)合肥市不動產權第 11180809 號	車位
403	皖(2020)合肥市不動產權第 11180792 號	車位
404	皖(2020)合肥市不動產權第 11180721 號	車位
405	皖(2020)合肥市不動產權第 11180755 號	車位

406	皖(2020)合肥市不動產權第 11180909 號	車位
407	皖(2020)合肥市不動產權第 11180619 號	車位
408	皖(2020)合肥市不動產權第 11180897 號	車位
409	皖(2020)合肥市不動產權第 11180553 號	車位
410	皖(2020)合肥市不動產權第 11180886 號	車位
411	皖(2020)合肥市不動產權第 11180804 號	車位
412	皖(2020)合肥市不動產權第 11180832 號	車位
413	皖(2020)合肥市不動產權第 11180702 號	車位
414	皖(2020)合肥市不動產權第 11180697 號	車位
415	皖(2020)合肥市不動產權第 11180586 號	車位
416	皖(2020)合肥市不動產權第 11180838 號	車位
417	皖(2020)合肥市不動產權第 11180779 號	車位
418	皖(2020)合肥市不動產權第 11180747 號	車位
419	皖(2020)合肥市不動產權第 11180574 號	車位
420	皖(2020)合肥市不動產權第 11180543 號	車位
421	皖(2020)合肥市不動產權第 11180903 號	車位
422	皖(2020)合肥市不動產權第 11180789 號	車位
423	皖(2020)合肥市不動產權第 11180783 號	車位
424	皖(2020)合肥市不動產權第 11180485 號	車位
425	皖(2020)合肥市不動產權第 11180929 號	車位
426	皖(2020)合肥市不動產權第 11180790 號	車位
427	皖(2020)合肥市不動產權第 11180856 號	車位
428	皖(2020)合肥市不動產權第 11180655 號	車位
429	皖(2020)合肥市不動產權第 11180691 號	車位
430	皖(2020)合肥市不動產權第 11180626 號	車位
431	皖(2020)合肥市不動產權第 11180689 號	車位
432	皖(2020)合肥市不動產權第 11180837 號	車位
433	皖(2020)合肥市不動產權第 11180824 號	車位
434	皖(2020)合肥市不動產權第 11180686 號	車位
435	皖(2020)合肥市不動產權第 11180681 號	車位
436	皖(2020)合肥市不動產權第 11180823 號	車位
437	皖(2020)合肥市不動產權第 11180682 號	車位
438	皖(2020)合肥市不動產權第 11180661 號	車位
439	皖(2020)合肥市不動產權第 11180738 號	車位
440	皖(2020)合肥市不動產權第 11180505 號	車位
441	皖(2020)合肥市不動產權第 11180663 號	車位
442	皖(2020)合肥市不動產權第 11180894 號	車位
443	皖(2020)合肥市不動產權第 11180535 號	車位
444	皖(2020)合肥市不動產權第 11180699 號	車位
445	皖(2020)合肥市不動產權第 11180581 號	車位
446	皖(2020)合肥市不動產權第 11180711 號	車位
447	皖(2020)合肥市不動產權第 11180585 號	車位
448	皖(2020)合肥市不動產權第 11180448 號	車位
449	皖(2020)合肥市不動產權第 11180756 號	車位
450	皖(2020)合肥市不動產權第 11180921 號	車位
451	皖(2020)合肥市不動產權第 11180750 號	車位
452	皖(2020)合肥市不動產權第 11180641 號	車位
453	皖(2020)合肥市不動產權第 11180484 號	車位

454	皖(2020)合肥市不動產權第 11180898 號	車位
455	皖(2020)合肥市不動產權第 11180650 號	車位
456	皖(2020)合肥市不動產權第 11180556 號	車位
457	皖(2020)合肥市不動產權第 11180716 號	車位
458	皖(2020)合肥市不動產權第 11180571 號	車位
459	皖(2020)合肥市不動產權第 11180625 號	車位
460	皖(2020)合肥市不動產權第 11180736 號	車位
461	皖(2020)合肥市不動產權第 11180749 號	車位
462	皖(2020)合肥市不動產權第 11180539 號	車位
463	皖(2020)合肥市不動產權第 11180609 號	車位
464	皖(2020)合肥市不動產權第 11180816 號	車位
465	皖(2020)合肥市不動產權第 11180630 號	車位
466	皖(2020)合肥市不動產權第 11180927 號	車位
467	皖(2020)合肥市不動產權第 11180732 號	車位
468	皖(2020)合肥市不動產權第 11180502 號	車位
469	皖(2020)合肥市不動產權第 11180647 號	車位
470	皖(2020)合肥市不動產權第 11180722 號	車位
471	皖(2020)合肥市不動產權第 11180672 號	車位
472	皖(2020)合肥市不動產權第 11180913 號	車位
473	皖(2020)合肥市不動產權第 11180583 號	車位
474	皖(2020)合肥市不動產權第 11180791 號	車位
475	皖(2020)合肥市不動產權第 11180839 號	車位
476	皖(2020)合肥市不動產權第 11180813 號	車位
477	皖(2020)合肥市不動產權第 11180788 號	車位
478	皖(2020)合肥市不動產權第 11180549 號	車位
479	皖(2020)合肥市不動產權第 11180807 號	車位
480	皖(2020)合肥市不動產權第 11180778 號	車位
481	皖(2020)合肥市不動產權第 11180822 號	車位
482	皖(2020)合肥市不動產權第 11180511 號	車位
483	皖(2020)合肥市不動產權第 11180675 號	車位
484	皖(2020)合肥市不動產權第 11180486 號	車位
485	皖(2020)合肥市不動產權第 11180775 號	車位
486	皖(2020)合肥市不動產權第 11180532 號	車位
487	皖(2020)合肥市不動產權第 11180460 號	車位
488	皖(2020)合肥市不動產權第 11180872 號	車位
489	皖(2020)合肥市不動產權第 11180489 號	車位
490	皖(2020)合肥市不動產權第 11180613 號	車位
491	皖(2020)合肥市不動產權第 11180423 號	車位
492	皖(2020)合肥市不動產權第 11180439 號	車位
493	皖(2020)合肥市不動產權第 11180470 號	車位
494	皖(2020)合肥市不動產權第 11180726 號	車位
495	皖(2020)合肥市不動產權第 11180506 號	車位
496	皖(2020)合肥市不動產權第 11180487 號	車位
497	皖(2020)合肥市不動產權第 11180462 號	車位
498	皖(2020)合肥市不動產權第 11180633 號	車位
499	皖(2020)合肥市不動產權第 11180841 號	車位
500	皖(2020)合肥市不動產權第 11180563 號	車位
501	皖(2020)合肥市不動產權第 11180843 號	車位

502	皖(2020)合肥市不動產權第 11180865 號	車位
503	皖(2020)合肥市不動產權第 11180598 號	車位
504	皖(2020)合肥市不動產權第 11180885 號	車位
505	皖(2020)合肥市不動產權第 11180622 號	車位
506	皖(2020)合肥市不動產權第 11180861 號	車位
507	皖(2020)合肥市不動產權第 11180907 號	車位
508	皖(2020)合肥市不動產權第 11180477 號	車位
509	皖(2020)合肥市不動產權第 11180769 號	車位
510	皖(2020)合肥市不動產權第 11180575 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

- 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
- 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - 合肥金科百俊為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。合肥金科百俊有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，合肥金科百俊的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
- 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
- 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為相應經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就一層及二層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	合肥市瑤海區障山路	合肥市瑤海區張集路	合肥市瑤海區和平路
用途	零售	零售	零售
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
建築面積 (平方米)	105.00	45.00	40.00
樓層	一層	一層	一層
金額 (人民幣元)	1,500,000	700,000	650,000
單價 (人民幣元/平方米)	14,286	15,556	16,250
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（一層）； 向下調整（二層）	無調整（一層）； 向下調整（二層）	無調整（一層）； 向下調整（二層）

磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層)	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層)	-5.0% (一層) ; -52.5% (二層)
經調整單價 (人民幣元 / 平方米)	13,571 (一層) ; 6,786 (二層)	14,778 (一層) ; 7,389 (二層)	15,438 (一層) ; 7,719 (二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 平方米)	14,596 (一層) ; 7,298 (二層)		
標的物業—商業物業建築面積 (平方米)	873.31		
商業物業市場價值 (人民幣元)	9,560,000		

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	合肥市瑤海區障山路	合肥市瑤海區東方大道	合肥市瑤海區半塔北路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年1月18日	2024年9月6日	2024年2月22日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	43,507	33,900	39,500
單價 (人民幣元 / 停車位)	43,507	33,900	39,500
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	43,507	33,900	39,500
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	38,969		
標的物業—停車位數量	504		
停車位市場價值 (人民幣元)	19,640,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
23.	中國安徽省合肥市包河區北京路 116 號合肥天宸花園的 434 個車位以及 13 個商業物業	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即合肥天宸花園）（「開發項目」）內的 434 個車位及 13 個商業物業，總建築面積約為 4,168.57 平方米。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2019 年竣工。</p> <p>開發項目位於合肥市包河區北京路與黃河路交叉口，距離合肥南站約 7.9 公里，距離合肥新橋國際機場約 58.7 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2087 年 1 月 14 日到期）</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>61,100,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 61,100,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國安徽省合肥市包河區北京路 116 號合肥天宸花園一期的 B1-1001、B1-1003、B1-1005、B1-1007 至 B1-1010、B1-1013 至 B1-1015、B1-1019、B1-1021 至 B1-1023、B1-1026 至 B1-1027、B1-1029 至 B1-1033、B1-1036 至 B1-1037、B1-1039、B1-1042 至 B1-1044、B1-1047 至 B1-1049、B1-1051、B1-1054 至 B1-1057、B1-1059 至 B1-1061、B1-1063 至 B1-1067、B1-1079、B1-1081 至 B1-1085、B1-1088 至 B1-1090、B1-1092、B1-1095 至 B1-1096、B1-1101 至 B1-1102、B1-1104、B1-1109 至 B1-1112、B1-1114、B1-1116 至 B1-1118、B1-1121 至 B1-1126、B1-1128、B1-1130 至 B1-1132、B1-1134 至 B1-1137、B1-1139 至 B1-1155、B1-1157 至 B1-1159、B1-1161、B1-1163 至 B1-1165、B1-1167 至 B1-1171、B1-1173 至 B1-1174、B1-1177、B1-1181 至 B1-1185、B1-1189、B1-1194 至 B1-1204、B1-1209 至 B1-1213、B1-1218、B1-1224、B1-1227、B1-1230 至 B1-1231、B1-1234 至 B1-1235、B1-1238 至 B1-1239、B1-1242 至 B1-1244、B1-1246 至 B1-1247、B1-1250 至 B1-1251、B1-1253 至 B1-1255、B1-1258 至 B1-1260、B1-1262 至 B1-1264、B1-1271 至 B1-1272、B1-1274 至 B1-1275、B1-1277 至 B1-1279、B1-1283 至 B1-1284、B1-1287、B1-1290、B1-1294 至 B1-1296、B1-1299、B1-1301 至 B1-1302、B1-1305 至 B1-1307、B1-1311、B1-1317、B1-1319 至 B1-1320、B1-1325 至 B1-1330、B1-1332 至 B1-1333、B1-1343 至 B1-1345、B1-1348 至 B1-1349、B1-1356 至 B1-1357、B1-1359 至 B1-1362、B1-1364、B1-1366、B1-1375、B1-1379、B1-1381 至 B1-1382、B1-1384、B1-1387 至 B1-1390、B1-1392、

B1-1394、B1-1396 至 B1-1413、B1-1429、B1-1432、B1-1434 至 B1-1435、B1-1437、B1-1440 至 B1-1442、B1-1445 至 B1-1455、B1-1461 至 B1-1465、B1-1468 至 B1-1469、B1-1474 至 B1-1476、B1-1479 至 B1-1484、B1-1487、B1-1492 至 B1-1493、B1-1499、B1-1502、B1-1505 至 B1-1506、B1-1508 至 B1-1511、B1-1514 至 B1-1527、B1-1531 至 B1-1533、B1-1535 至 B1-1539、B1-1541、B1-1558 至 B1-1559、B1-1563 至 B1-1565、B1-1568 至 B1-1570、B1-1575、B1-1590、B1-1594 至 B1-1596、B1-1600 至 B1-1601、B1-1603、B1-1642、B1-1647、B1-1656 至 B1-1658、B1-1660、B1-1663 至 B1-1664、B1-1670、B1-1675、B1-1682、B1-1715、B1-1726、B1-1731 至 B1-1733、B1-1735 至 B1-1736、B1-1738 至 B1-1742、B1-1744 至 B1-1757、B1-1764 及 B1-1774 號車位

位於中國安徽省合肥市包河區北京路 116 號合肥天宸花園二期的 B1-1001 至 B1-1014、B1-1016、B1-1019 至 B1-1020、B1-1022 至 B1-1024、B1-1026 至 B1-1040、B1-1044、B1-1057 至 B1-1058、B1-1062 至 B1-1067、B1-1099、B1-1101 至 B1-1102、B1-1104 至 B1-1105、B1-1108 至 B1-1110、B1-1114 至 B1-1118、B1-1123、B1-1129、B1-1132、B1-1135、B1-1161 至 B1-1162、B1-1199、B1-1202、B1-1207、B1-1211 至 B1-1212、B1-1214、B1-1218、B1-1271、B1-1275 至 B1-1276、B1-1280 至 B1-1281、B1-1285 及 B1-1298 號車位

位於中國安徽省合肥市包河區北京路 116 號合肥天宸花園二期的 101-113 單元的商業物業

- 根據合肥市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬合肥金科天宸房地產開發有限公司（「合肥金科天宸」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	皖(2023)合肥市不動產權第 1042076 號	商業
2	皖(2023)合肥市不動產權第 1042077 號	商業
3	皖(2023)合肥市不動產權第 1042078 號	商業
4	皖(2023)合肥市不動產權第 1042079 號	商業
5	皖(2023)合肥市不動產權第 1042080 號	商業
6	皖(2023)合肥市不動產權第 1042081 號	商業
7	皖(2023)合肥市不動產權第 1042082 號	商業
8	皖(2023)合肥市不動產權第 1042083 號	商業
9	皖(2023)合肥市不動產權第 1042084 號	商業
10	皖(2023)合肥市不動產權第 1042085 號	商業
11	皖(2023)合肥市不動產權第 1042086 號	商業
12	皖(2023)合肥市不動產權第 1042087 號	商業
13	皖(2023)合肥市不動產權第 1042088 號	商業
14	皖(2023)合肥市不動產權第 1041762 號	車位
15	皖(2023)合肥市不動產權第 1041763 號	車位
16	皖(2023)合肥市不動產權第 1041764 號	車位
17	皖(2023)合肥市不動產權第 1041765 號	車位
18	皖(2023)合肥市不動產權第 1041766 號	車位
19	皖(2023)合肥市不動產權第 1041767 號	車位
20	皖(2023)合肥市不動產權第 1041768 號	車位
21	皖(2023)合肥市不動產權第 1041769 號	車位
22	皖(2023)合肥市不動產權第 1041770 號	車位
23	皖(2023)合肥市不動產權第 1041772 號	車位
24	皖(2023)合肥市不動產權第 1041773 號	車位

25	皖(2023)合肥市不動產權第 1041774 號	車位
26	皖(2023)合肥市不動產權第 1041775 號	車位
27	皖(2023)合肥市不動產權第 1041776 號	車位
28	皖(2023)合肥市不動產權第 1041778 號	車位
29	皖(2023)合肥市不動產權第 1041780 號	車位
30	皖(2023)合肥市不動產權第 1041782 號	車位
31	皖(2023)合肥市不動產權第 1041784 號	車位
32	皖(2023)合肥市不動產權第 1041785 號	車位
33	皖(2023)合肥市不動產權第 1041786 號	車位
34	皖(2023)合肥市不動產權第 1041788 號	車位
35	皖(2023)合肥市不動產權第 1041789 號	車位
36	皖(2023)合肥市不動產權第 1041790 號	車位
37	皖(2023)合肥市不動產權第 1041791 號	車位
38	皖(2023)合肥市不動產權第 1041793 號	車位
39	皖(2023)合肥市不動產權第 1041794 號	車位
40	皖(2023)合肥市不動產權第 1041795 號	車位
41	皖(2023)合肥市不動產權第 1041796 號	車位
42	皖(2023)合肥市不動產權第 1041797 號	車位
43	皖(2023)合肥市不動產權第 1041798 號	車位
44	皖(2023)合肥市不動產權第 1041799 號	車位
45	皖(2023)合肥市不動產權第 1041800 號	車位
46	皖(2023)合肥市不動產權第 1041801 號	車位
47	皖(2023)合肥市不動產權第 1041802 號	車位
48	皖(2023)合肥市不動產權第 1041804 號	車位
49	皖(2023)合肥市不動產權第 1041808 號	車位
50	皖(2023)合肥市不動產權第 1041822 號	車位
51	皖(2023)合肥市不動產權第 1041823 號	車位
52	皖(2023)合肥市不動產權第 1041827 號	車位
53	皖(2023)合肥市不動產權第 1041828 號	車位
54	皖(2023)合肥市不動產權第 1041829 號	車位
55	皖(2023)合肥市不動產權第 1041830 號	車位
56	皖(2023)合肥市不動產權第 1041831 號	車位
57	皖(2023)合肥市不動產權第 1041832 號	車位
58	皖(2023)合肥市不動產權第 1041866 號	車位
59	皖(2023)合肥市不動產權第 1041869 號	車位
60	皖(2023)合肥市不動產權第 1041870 號	車位
61	皖(2023)合肥市不動產權第 1041872 號	車位
62	皖(2023)合肥市不動產權第 1041873 號	車位
63	皖(2023)合肥市不動產權第 1041876 號	車位
64	皖(2023)合肥市不動產權第 1041877 號	車位
65	皖(2023)合肥市不動產權第 1041879 號	車位
66	皖(2023)合肥市不動產權第 1041883 號	車位
67	皖(2023)合肥市不動產權第 1041884 號	車位
68	皖(2023)合肥市不動產權第 1041885 號	車位
69	皖(2023)合肥市不動產權第 1041886 號	車位
70	皖(2023)合肥市不動產權第 1041887 號	車位
71	皖(2023)合肥市不動產權第 1041892 號	車位
72	皖(2023)合肥市不動產權第 1041898 號	車位

73	皖(2023)合肥市不動產權第 1041901 號	車位
74	皖(2023)合肥市不動產權第 1041904 號	車位
75	皖(2023)合肥市不動產權第 1041928 號	車位
76	皖(2023)合肥市不動產權第 1041929 號	車位
77	皖(2023)合肥市不動產權第 1041966 號	車位
78	皖(2023)合肥市不動產權第 1041969 號	車位
79	皖(2023)合肥市不動產權第 1041974 號	車位
80	皖(2023)合肥市不動產權第 1041978 號	車位
81	皖(2023)合肥市不動產權第 1041979 號	車位
82	皖(2023)合肥市不動產權第 1041981 號	車位
83	皖(2023)合肥市不動產權第 1041985 號	車位
84	皖(2023)合肥市不動產權第 1042037 號	車位
85	皖(2023)合肥市不動產權第 1042041 號	車位
86	皖(2023)合肥市不動產權第 1042042 號	車位
87	皖(2023)合肥市不動產權第 1042045 號	車位
88	皖(2023)合肥市不動產權第 1042046 號	車位
89	皖(2023)合肥市不動產權第 1042049 號	車位
90	皖(2023)合肥市不動產權第 1042061 號	車位
91	皖(2021)合肥市不動產權第 11036931 號	車位
92	皖(2021)合肥市不動產權第 11036933 號	車位
93	皖(2021)合肥市不動產權第 11036935 號	車位
94	皖(2021)合肥市不動產權第 11036937 號	車位
95	皖(2021)合肥市不動產權第 11036938 號	車位
96	皖(2021)合肥市不動產權第 11036939 號	車位
97	皖(2021)合肥市不動產權第 11036940 號	車位
98	皖(2021)合肥市不動產權第 11036943 號	車位
99	皖(2021)合肥市不動產權第 11036944 號	車位
100	皖(2021)合肥市不動產權第 11036945 號	車位
101	皖(2021)合肥市不動產權第 11036948 號	車位
102	皖(2021)合肥市不動產權第 11036950 號	車位
103	皖(2021)合肥市不動產權第 11036951 號	車位
104	皖(2021)合肥市不動產權第 11036952 號	車位
105	皖(2021)合肥市不動產權第 11036954 號	車位
106	皖(2021)合肥市不動產權第 11036955 號	車位
107	皖(2021)合肥市不動產權第 11036957 號	車位
108	皖(2021)合肥市不動產權第 11036958 號	車位
109	皖(2021)合肥市不動產權第 11036959 號	車位
110	皖(2021)合肥市不動產權第 11036960 號	車位
111	皖(2021)合肥市不動產權第 11036961 號	車位
112	皖(2021)合肥市不動產權第 11036964 號	車位
113	皖(2021)合肥市不動產權第 11036965 號	車位
114	皖(2021)合肥市不動產權第 11036967 號	車位
115	皖(2021)合肥市不動產權第 11036970 號	車位
116	皖(2021)合肥市不動產權第 11036971 號	車位
117	皖(2021)合肥市不動產權第 11036972 號	車位
118	皖(2021)合肥市不動產權第 11036975 號	車位
119	皖(2021)合肥市不動產權第 11036976 號	車位
120	皖(2021)合肥市不動產權第 11036977 號	車位

121	皖(2021)合肥市不動產權第 11036979 號	車位
122	皖(2021)合肥市不動產權第 11036982 號	車位
123	皖(2021)合肥市不動產權第 11036983 號	車位
124	皖(2021)合肥市不動產權第 11036984 號	車位
125	皖(2021)合肥市不動產權第 11036985 號	車位
126	皖(2021)合肥市不動產權第 11036987 號	車位
127	皖(2021)合肥市不動產權第 11036988 號	車位
128	皖(2021)合肥市不動產權第 11036989 號	車位
129	皖(2021)合肥市不動產權第 11036991 號	車位
130	皖(2021)合肥市不動產權第 11036992 號	車位
131	皖(2021)合肥市不動產權第 11036993 號	車位
132	皖(2021)合肥市不動產權第 11036994 號	車位
133	皖(2021)合肥市不動產權第 11036995 號	車位
134	皖(2021)合肥市不動產權第 11037007 號	車位
135	皖(2021)合肥市不動產權第 11037009 號	車位
136	皖(2021)合肥市不動產權第 11037010 號	車位
137	皖(2021)合肥市不動產權第 11037011 號	車位
138	皖(2021)合肥市不動產權第 11037012 號	車位
139	皖(2021)合肥市不動產權第 11037013 號	車位
140	皖(2021)合肥市不動產權第 11037016 號	車位
141	皖(2021)合肥市不動產權第 11037017 號	車位
142	皖(2021)合肥市不動產權第 11037018 號	車位
143	皖(2021)合肥市不動產權第 11037020 號	車位
144	皖(2021)合肥市不動產權第 11037023 號	車位
145	皖(2021)合肥市不動產權第 11037024 號	車位
146	皖(2021)合肥市不動產權第 11037029 號	車位
147	皖(2021)合肥市不動產權第 11037030 號	車位
148	皖(2021)合肥市不動產權第 11037032 號	車位
149	皖(2021)合肥市不動產權第 11037037 號	車位
150	皖(2021)合肥市不動產權第 11037038 號	車位
151	皖(2021)合肥市不動產權第 11037039 號	車位
152	皖(2021)合肥市不動產權第 11037040 號	車位
153	皖(2021)合肥市不動產權第 11037042 號	車位
154	皖(2021)合肥市不動產權第 11037044 號	車位
155	皖(2021)合肥市不動產權第 11037045 號	車位
156	皖(2021)合肥市不動產權第 11037046 號	車位
157	皖(2021)合肥市不動產權第 11037049 號	車位
158	皖(2021)合肥市不動產權第 11037050 號	車位
159	皖(2021)合肥市不動產權第 11037051 號	車位
160	皖(2021)合肥市不動產權第 11037052 號	車位
161	皖(2021)合肥市不動產權第 11037053 號	車位
162	皖(2021)合肥市不動產權第 11037054 號	車位
163	皖(2021)合肥市不動產權第 11037056 號	車位
164	皖(2021)合肥市不動產權第 11037058 號	車位
165	皖(2021)合肥市不動產權第 11037059 號	車位
166	皖(2021)合肥市不動產權第 11037060 號	車位
167	皖(2021)合肥市不動產權第 11037062 號	車位
168	皖(2021)合肥市不動產權第 11037063 號	車位

169	皖(2021)合肥市不動產權第 11037064 號	車位
170	皖(2021)合肥市不動產權第 11037065 號	車位
171	皖(2021)合肥市不動產權第 11037067 號	車位
172	皖(2021)合肥市不動產權第 11037068 號	車位
173	皖(2021)合肥市不動產權第 11037069 號	車位
174	皖(2021)合肥市不動產權第 11037070 號	車位
175	皖(2021)合肥市不動產權第 11037071 號	車位
176	皖(2021)合肥市不動產權第 11037072 號	車位
177	皖(2021)合肥市不動產權第 11037073 號	車位
178	皖(2021)合肥市不動產權第 11037074 號	車位
179	皖(2021)合肥市不動產權第 11037075 號	車位
180	皖(2021)合肥市不動產權第 11037076 號	車位
181	皖(2021)合肥市不動產權第 11037077 號	車位
182	皖(2021)合肥市不動產權第 11037078 號	車位
183	皖(2021)合肥市不動產權第 11037079 號	車位
184	皖(2021)合肥市不動產權第 11037080 號	車位
185	皖(2021)合肥市不動產權第 11037081 號	車位
186	皖(2021)合肥市不動產權第 11037082 號	車位
187	皖(2021)合肥市不動產權第 11037083 號	車位
188	皖(2021)合肥市不動產權第 11037085 號	車位
189	皖(2021)合肥市不動產權第 11037086 號	車位
190	皖(2021)合肥市不動產權第 11037087 號	車位
191	皖(2021)合肥市不動產權第 11037089 號	車位
192	皖(2021)合肥市不動產權第 11037091 號	車位
193	皖(2021)合肥市不動產權第 11037092 號	車位
194	皖(2021)合肥市不動產權第 11037093 號	車位
195	皖(2021)合肥市不動產權第 11037095 號	車位
196	皖(2021)合肥市不動產權第 11037096 號	車位
197	皖(2021)合肥市不動產權第 11037097 號	車位
198	皖(2021)合肥市不動產權第 11037098 號	車位
199	皖(2021)合肥市不動產權第 11037099 號	車位
200	皖(2021)合肥市不動產權第 11037101 號	車位
201	皖(2021)合肥市不動產權第 11037102 號	車位
202	皖(2021)合肥市不動產權第 11037105 號	車位
203	皖(2021)合肥市不動產權第 11037109 號	車位
204	皖(2021)合肥市不動產權第 11037110 號	車位
205	皖(2021)合肥市不動產權第 11037111 號	車位
206	皖(2021)合肥市不動產權第 11037112 號	車位
207	皖(2021)合肥市不動產權第 11037113 號	車位
208	皖(2021)合肥市不動產權第 11037117 號	車位
209	皖(2021)合肥市不動產權第 11037121 號	車位
210	皖(2021)合肥市不動產權第 11037122 號	車位
211	皖(2021)合肥市不動產權第 11037123 號	車位
212	皖(2021)合肥市不動產權第 11037124 號	車位
213	皖(2021)合肥市不動產權第 11037125 號	車位
214	皖(2021)合肥市不動產權第 11037126 號	車位
215	皖(2021)合肥市不動產權第 11037127 號	車位
216	皖(2021)合肥市不動產權第 11037128 號	車位

217	皖(2021)合肥市不動產權第 11037129 號	車位
218	皖(2021)合肥市不動產權第 11037130 號	車位
219	皖(2021)合肥市不動產權第 11037131 號	車位
220	皖(2021)合肥市不動產權第 11037135 號	車位
221	皖(2021)合肥市不動產權第 11037136 號	車位
222	皖(2021)合肥市不動產權第 11037137 號	車位
223	皖(2021)合肥市不動產權第 11037138 號	車位
224	皖(2021)合肥市不動產權第 11037139 號	車位
225	皖(2021)合肥市不動產權第 11037144 號	車位
226	皖(2021)合肥市不動產權第 11037150 號	車位
227	皖(2021)合肥市不動產權第 11037153 號	車位
228	皖(2021)合肥市不動產權第 11037156 號	車位
229	皖(2021)合肥市不動產權第 11037157 號	車位
230	皖(2021)合肥市不動產權第 11037160 號	車位
231	皖(2021)合肥市不動產權第 11037161 號	車位
232	皖(2021)合肥市不動產權第 11037164 號	車位
233	皖(2021)合肥市不動產權第 11037165 號	車位
234	皖(2021)合肥市不動產權第 11037168 號	車位
235	皖(2021)合肥市不動產權第 11037169 號	車位
236	皖(2021)合肥市不動產權第 11037170 號	車位
237	皖(2021)合肥市不動產權第 11037172 號	車位
238	皖(2021)合肥市不動產權第 11037173 號	車位
239	皖(2021)合肥市不動產權第 11037176 號	車位
240	皖(2021)合肥市不動產權第 11037177 號	車位
241	皖(2021)合肥市不動產權第 11037179 號	車位
242	皖(2021)合肥市不動產權第 11037180 號	車位
243	皖(2021)合肥市不動產權第 11037181 號	車位
244	皖(2021)合肥市不動產權第 11037184 號	車位
245	皖(2021)合肥市不動產權第 11037185 號	車位
246	皖(2021)合肥市不動產權第 11037186 號	車位
247	皖(2021)合肥市不動產權第 11037188 號	車位
248	皖(2021)合肥市不動產權第 11037189 號	車位
249	皖(2021)合肥市不動產權第 11037190 號	車位
250	皖(2021)合肥市不動產權第 11037197 號	車位
251	皖(2021)合肥市不動產權第 11037198 號	車位
252	皖(2021)合肥市不動產權第 11037200 號	車位
253	皖(2021)合肥市不動產權第 11037201 號	車位
254	皖(2021)合肥市不動產權第 11037203 號	車位
255	皖(2021)合肥市不動產權第 11037204 號	車位
256	皖(2021)合肥市不動產權第 11037205 號	車位
257	皖(2021)合肥市不動產權第 11037209 號	車位
258	皖(2021)合肥市不動產權第 11037210 號	車位
259	皖(2021)合肥市不動產權第 11037213 號	車位
260	皖(2021)合肥市不動產權第 11037216 號	車位
261	皖(2021)合肥市不動產權第 11037220 號	車位
262	皖(2021)合肥市不動產權第 11037221 號	車位
263	皖(2021)合肥市不動產權第 11037222 號	車位
264	皖(2021)合肥市不動產權第 11037225 號	車位

265	皖(2021)合肥市不動產權第 11037227 號	車位
266	皖(2021)合肥市不動產權第 11037228 號	車位
267	皖(2021)合肥市不動產權第 11037231 號	車位
268	皖(2021)合肥市不動產權第 11037232 號	車位
269	皖(2021)合肥市不動產權第 11037233 號	車位
270	皖(2021)合肥市不動產權第 11037237 號	車位
271	皖(2021)合肥市不動產權第 11037243 號	車位
272	皖(2021)合肥市不動產權第 11037245 號	車位
273	皖(2021)合肥市不動產權第 11037246 號	車位
274	皖(2021)合肥市不動產權第 11037251 號	車位
275	皖(2021)合肥市不動產權第 11037252 號	車位
276	皖(2021)合肥市不動產權第 11037253 號	車位
277	皖(2021)合肥市不動產權第 11037254 號	車位
278	皖(2021)合肥市不動產權第 11037255 號	車位
279	皖(2021)合肥市不動產權第 11037256 號	車位
280	皖(2021)合肥市不動產權第 11037258 號	車位
281	皖(2021)合肥市不動產權第 11037259 號	車位
282	皖(2021)合肥市不動產權第 11037269 號	車位
283	皖(2021)合肥市不動產權第 11037270 號	車位
284	皖(2021)合肥市不動產權第 11037271 號	車位
285	皖(2021)合肥市不動產權第 11037274 號	車位
286	皖(2021)合肥市不動產權第 11037275 號	車位
287	皖(2021)合肥市不動產權第 11037282 號	車位
288	皖(2021)合肥市不動產權第 11037283 號	車位
289	皖(2021)合肥市不動產權第 11037285 號	車位
290	皖(2021)合肥市不動產權第 11037286 號	車位
291	皖(2021)合肥市不動產權第 11037287 號	車位
292	皖(2021)合肥市不動產權第 11037288 號	車位
293	皖(2021)合肥市不動產權第 11037290 號	車位
294	皖(2021)合肥市不動產權第 11037292 號	車位
295	皖(2021)合肥市不動產權第 11037301 號	車位
296	皖(2021)合肥市不動產權第 11037305 號	車位
297	皖(2021)合肥市不動產權第 11037307 號	車位
298	皖(2021)合肥市不動產權第 11037308 號	車位
299	皖(2021)合肥市不動產權第 11037310 號	車位
300	皖(2021)合肥市不動產權第 11037313 號	車位
301	皖(2021)合肥市不動產權第 11037314 號	車位
302	皖(2021)合肥市不動產權第 11037315 號	車位
303	皖(2021)合肥市不動產權第 11037316 號	車位
304	皖(2021)合肥市不動產權第 11037318 號	車位
305	皖(2021)合肥市不動產權第 11037320 號	車位
306	皖(2021)合肥市不動產權第 11037322 號	車位
307	皖(2021)合肥市不動產權第 11037323 號	車位
308	皖(2021)合肥市不動產權第 11037324 號	車位
309	皖(2021)合肥市不動產權第 11037325 號	車位
310	皖(2021)合肥市不動產權第 11037326 號	車位
311	皖(2021)合肥市不動產權第 11037327 號	車位
312	皖(2021)合肥市不動產權第 11037328 號	車位

313	皖(2021)合肥市不動產權第 11037329 號	車位
314	皖(2021)合肥市不動產權第 11037330 號	車位
315	皖(2021)合肥市不動產權第 11037331 號	車位
316	皖(2021)合肥市不動產權第 11037332 號	車位
317	皖(2021)合肥市不動產權第 11037333 號	車位
318	皖(2021)合肥市不動產權第 11037334 號	車位
319	皖(2021)合肥市不動產權第 11037335 號	車位
320	皖(2021)合肥市不動產權第 11037336 號	車位
321	皖(2021)合肥市不動產權第 11037337 號	車位
322	皖(2021)合肥市不動產權第 11037338 號	車位
323	皖(2021)合肥市不動產權第 11037339 號	車位
324	皖(2021)合肥市不動產權第 11037355 號	車位
325	皖(2021)合肥市不動產權第 11037358 號	車位
326	皖(2021)合肥市不動產權第 11037360 號	車位
327	皖(2021)合肥市不動產權第 11037361 號	車位
328	皖(2021)合肥市不動產權第 11037363 號	車位
329	皖(2021)合肥市不動產權第 11037366 號	車位
330	皖(2021)合肥市不動產權第 11037367 號	車位
331	皖(2021)合肥市不動產權第 11037368 號	車位
332	皖(2021)合肥市不動產權第 11037371 號	車位
333	皖(2021)合肥市不動產權第 11037372 號	車位
334	皖(2021)合肥市不動產權第 11037373 號	車位
335	皖(2021)合肥市不動產權第 11037374 號	車位
336	皖(2021)合肥市不動產權第 11037375 號	車位
337	皖(2021)合肥市不動產權第 11037376 號	車位
338	皖(2021)合肥市不動產權第 11037377 號	車位
339	皖(2021)合肥市不動產權第 11037378 號	車位
340	皖(2021)合肥市不動產權第 11037379 號	車位
341	皖(2021)合肥市不動產權第 11037380 號	車位
342	皖(2021)合肥市不動產權第 11037381 號	車位
343	皖(2021)合肥市不動產權第 11037387 號	車位
344	皖(2021)合肥市不動產權第 11037388 號	車位
345	皖(2021)合肥市不動產權第 11037389 號	車位
346	皖(2021)合肥市不動產權第 11037390 號	車位
347	皖(2021)合肥市不動產權第 11037391 號	車位
348	皖(2021)合肥市不動產權第 11037394 號	車位
349	皖(2021)合肥市不動產權第 11037395 號	車位
350	皖(2021)合肥市不動產權第 11037400 號	車位
351	皖(2021)合肥市不動產權第 11037401 號	車位
352	皖(2021)合肥市不動產權第 11037402 號	車位
353	皖(2021)合肥市不動產權第 11037405 號	車位
354	皖(2021)合肥市不動產權第 11037406 號	車位
355	皖(2021)合肥市不動產權第 11037407 號	車位
356	皖(2021)合肥市不動產權第 11037408 號	車位
357	皖(2021)合肥市不動產權第 11037409 號	車位
358	皖(2021)合肥市不動產權第 11037410 號	車位
359	皖(2021)合肥市不動產權第 11037413 號	車位
360	皖(2021)合肥市不動產權第 11037418 號	車位

361	皖(2021)合肥市不動產權第 11037419 號	車位
362	皖(2021)合肥市不動產權第 11037425 號	車位
363	皖(2021)合肥市不動產權第 11037428 號	車位
364	皖(2021)合肥市不動產權第 11037431 號	車位
365	皖(2021)合肥市不動產權第 11037432 號	車位
366	皖(2021)合肥市不動產權第 11037434 號	車位
367	皖(2021)合肥市不動產權第 11037435 號	車位
368	皖(2021)合肥市不動產權第 11037436 號	車位
369	皖(2021)合肥市不動產權第 11037437 號	車位
370	皖(2021)合肥市不動產權第 11037440 號	車位
371	皖(2021)合肥市不動產權第 11037441 號	車位
372	皖(2021)合肥市不動產權第 11037442 號	車位
373	皖(2021)合肥市不動產權第 11037443 號	車位
374	皖(2021)合肥市不動產權第 11037444 號	車位
375	皖(2021)合肥市不動產權第 11037445 號	車位
376	皖(2021)合肥市不動產權第 11037446 號	車位
377	皖(2021)合肥市不動產權第 11037447 號	車位
378	皖(2021)合肥市不動產權第 11037448 號	車位
379	皖(2021)合肥市不動產權第 11037449 號	車位
380	皖(2021)合肥市不動產權第 11037450 號	車位
381	皖(2021)合肥市不動產權第 11037451 號	車位
382	皖(2021)合肥市不動產權第 11037452 號	車位
383	皖(2021)合肥市不動產權第 11037453 號	車位
384	皖(2021)合肥市不動產權第 11037457 號	車位
385	皖(2021)合肥市不動產權第 11037458 號	車位
386	皖(2021)合肥市不動產權第 11037459 號	車位
387	皖(2021)合肥市不動產權第 11037461 號	車位
388	皖(2021)合肥市不動產權第 11037462 號	車位
389	皖(2021)合肥市不動產權第 11037463 號	車位
390	皖(2021)合肥市不動產權第 11037464 號	車位
391	皖(2021)合肥市不動產權第 11037465 號	車位
392	皖(2021)合肥市不動產權第 11037467 號	車位
393	皖(2021)合肥市不動產權第 11037484 號	車位
394	皖(2021)合肥市不動產權第 11037485 號	車位
395	皖(2021)合肥市不動產權第 11037489 號	車位
396	皖(2021)合肥市不動產權第 11037490 號	車位
397	皖(2021)合肥市不動產權第 11037491 號	車位
398	皖(2021)合肥市不動產權第 11037494 號	車位
399	皖(2021)合肥市不動產權第 11037495 號	車位
400	皖(2021)合肥市不動產權第 11037496 號	車位
401	皖(2021)合肥市不動產權第 11037501 號	車位
402	皖(2021)合肥市不動產權第 11037516 號	車位
403	皖(2021)合肥市不動產權第 11037520 號	車位
404	皖(2021)合肥市不動產權第 11037521 號	車位
405	皖(2021)合肥市不動產權第 11037522 號	車位
406	皖(2021)合肥市不動產權第 11037526 號	車位
407	皖(2021)合肥市不動產權第 11037527 號	車位
408	皖(2021)合肥市不動產權第 11037529 號	車位

409	皖(2021)合肥市不動產權第 11037568 號	車位
410	皖(2021)合肥市不動產權第 11037573 號	車位
411	皖(2021)合肥市不動產權第 11037582 號	車位
412	皖(2021)合肥市不動產權第 11037583 號	車位
413	皖(2021)合肥市不動產權第 11037584 號	車位
414	皖(2021)合肥市不動產權第 11037586 號	車位
415	皖(2021)合肥市不動產權第 11037589 號	車位
416	皖(2021)合肥市不動產權第 11037590 號	車位
417	皖(2021)合肥市不動產權第 11037596 號	車位
418	皖(2021)合肥市不動產權第 11037601 號	車位
419	皖(2021)合肥市不動產權第 11037608 號	車位
420	皖(2021)合肥市不動產權第 11037641 號	車位
421	皖(2021)合肥市不動產權第 11037652 號	車位
422	皖(2021)合肥市不動產權第 11037657 號	車位
423	皖(2021)合肥市不動產權第 11037658 號	車位
424	皖(2021)合肥市不動產權第 11037659 號	車位
425	皖(2021)合肥市不動產權第 11037661 號	車位
426	皖(2021)合肥市不動產權第 11037662 號	車位
427	皖(2021)合肥市不動產權第 11037663 號	車位
428	皖(2021)合肥市不動產權第 11037664 號	車位
429	皖(2021)合肥市不動產權第 11037665 號	車位
430	皖(2021)合肥市不動產權第 11037666 號	車位
431	皖(2021)合肥市不動產權第 11037667 號	車位
432	皖(2021)合肥市不動產權第 11037669 號	車位
433	皖(2021)合肥市不動產權第 11037670 號	車位
434	皖(2021)合肥市不動產權第 11037671 號	車位
435	皖(2021)合肥市不動產權第 11037672 號	車位
436	皖(2021)合肥市不動產權第 11037673 號	車位
437	皖(2021)合肥市不動產權第 11037674 號	車位
438	皖(2021)合肥市不動產權第 11037675 號	車位
439	皖(2021)合肥市不動產權第 11037676 號	車位
440	皖(2021)合肥市不動產權第 11037677 號	車位
441	皖(2021)合肥市不動產權第 11037678 號	車位
442	皖(2021)合肥市不動產權第 11037679 號	車位
443	皖(2021)合肥市不動產權第 11037680 號	車位
444	皖(2021)合肥市不動產權第 11037681 號	車位
445	皖(2021)合肥市不動產權第 11037682 號	車位
446	皖(2021)合肥市不動產權第 11037689 號	車位
447	皖(2021)合肥市不動產權第 11037699 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-

- a. 合肥金科天宸為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。合肥金科天宸有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，合肥金科天宸的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
 6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為相應經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就二層的商業物業而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	合肥市包河區花園大道	合肥市包河區紫雲路	合肥市包河區繁華大道
用途	零售	零售	零售
類型	掛牌出售	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	不適用	不適用	不適用
建築面積 (平方米)	108.36	55.68	70.72
樓層	一層	一層	一層
金額 (人民幣元)	1,506,200	800,000	951,200
單價 (人民幣元/平方米)	13,900	14,368	13,450
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向下調整	向下調整	向下調整
磋商折扣	向下調整	向下調整	向下調整
總調整	-52.5%	-52.5%	-52.5%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	6,602	6,825	6,389
所選擇單價 (人民幣元/平方米)	6,605		
標的物業—商業物業建築面積 (平方米)	4,168.57		
商業物業市場價值 (人民幣元)	27,530,000		

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	合肥市包河區太湖東路	合肥市包河區馬鞍山南路	合肥市包河區花園大道
用途	停車位	停車位	停車位

類型	交易	掛牌出售	交易
交易日期	2023年10月24日	不適用	2024年1月2日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	81,070	80,000	75,000
單價 (人民幣元/停車位)	81,070	80,000	75,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	向下調整	無調整
總調整	0.0%	-5.0%	0.0%
經調整單價 (人民幣元/停車位)	81,070	76,000	75,000
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	77,357		
標的物業—停車位數量	434		
停車位市場價值 (人民幣元)	33,570,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
24.	中國四川省成都市武侯區萬虹路 51 號武侯博翠府的 192 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即武侯博翠府）（「開發項目」）內的 192 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於武侯區，距離紅牌樓站約 5.3 公里，距離成都雙流國際機場約 9.6 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2088 年 3 月 4 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>22,270,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 22,270,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國四川省成都市武侯區萬虹路 51 號武侯博翠府的 B1-5、B1-7 至 B1-15、B1-20 至 B1-27、B1-39、B1-41 至 B1-42、B1-125 至 B1-126、B1-128 至 B1-129、B1-131、B1-134、B1-137、B1-143、B1-149、B1-152 至 B1-153、B1-155、B1-163 至 B1-164、B1-209、B1-215 至 B1-219、B1-221 至 B1-222、B1-226 至 B1-228、B1-233、B1-240 至 B1-247、B1-252 至 B1-255、B1-294、B1-296 至 B1-297、B1-299、B1-307 至 B1-311、B1-314、B1-316 至 B1-317、B1-320、B1-342、B1-379、B1-407、B1-409 至 B1-411、B1-414、B1-441、B1-449、B1-453、B1-460、B1-465 至 B1-475、B1-477 至 B1-484、B1-486 至 B1-490、B1-492、B1-495 至 B1-496、B1-498 至 B1-499、B1-501、B1-504 至 B1-505、B1-507 至 B1-508、B1-512 至 B1-513、B1-516、B1-522、B1-531、B1-537、B1-540、B1-544 至 B1-545、B1-553、B1-557、B1-563、B1-577 至 B1-581、B1-583 至 B1-584、B1-586、B1-597、B1-600、B1-602 至 B1-603、B1-610、B1-613 至 B1-616、B1-618 至 B1-626、B1-628 至 B1-629、B1-631 至 B1-632、B1-634 至 B1-635、B1-637、B1-643 至 B1-644、B1-646 至 B1-648、B1-650 至 B1-653、B1-655 至 B1-656、B1-659、B1-662、B1-669、B1-671、B1-674、B1-678、B1-686 至 B1-691、B1-699、B1-706 至 B1-710 及 B1-71 號車位

2. 根據成都市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的土地使用權已歸屬成都金豐瑞房地產開發有限公司（「成都金豐瑞」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	川(2018)成都市不動產權第 0223410 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據成都市國土資源局核發的 1 份房地產權證（土地），該物業的土地使用權已歸屬成都金豐瑞，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	川(2018)成都市不動產權第 0223410 號	住宅	2088 年 3 月 4 日	32,545.57

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 成都金豐瑞為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。成都金豐瑞有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，成都金豐瑞的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	成都市武侯區二環路南二段	成都市武侯區高陽路	成都市武侯區星獅路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2023年12月3日	2023年11月11日	2024年1月18日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	120,000	100,000	128,000
單價 (人民幣元 / 停車位)	120,000	100,000	128,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%

經調整單價 (人民幣元/停車位)	120,000	100,000	128,000
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	116,000		
標的物業—停車位數量	192		
停車位市場價值 (人民幣元)	22,270,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
25.	中國安徽省合肥市廬陽區五河路 192 號金樾花園的 176 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即金樾花園）（「開發項目」）內的 176 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於合肥市廬陽區蒙城北路與五河路交匯處，距離合肥站約 3.9 公里，距離合肥新橋國際機場約 41.8 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2086 年 12 月 27 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>15,740,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 15,740,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國安徽省合肥市廬陽區五河路 192 號金樾花園的 B1-1005、B1-1007、B1-1009、B1-1011、B1-1013、B1-1015、B1-1019 至 B1-1020、B1-1028 至 B1-1029、B1-1034 至 B1-1037、B1-1040、B1-1042 至 B1-1043、B1-1046 至 B1-1051、B1-1053、B1-1055、B1-1063、B1-1069、B1-1071 至 B1-1072、B1-1074、B1-1076、B1-1078、B1-1080、B1-1084、B1-1086 至 B1-1088、B1-1093、B1-1098、B1-1101 至 B1-1102、B1-1107、B1-1110、B1-1114 至 B1-1116、B1-1120 至 B1-1121、B1-1127 至 B1-1129、B1-1131 至 B1-1133、B1-1136 至 B1-1137、B1-1144、B1-1149 至 B1-1151、B1-1154、B1-1163 至 B1-1164、B1-1169、B1-1174、B1-1178 至 B1-1179、B1-1181 至 B1-1184、B1-1186、B1-1188、B1-1192 至 B1-1195、B1-1202 至 B1-1203、B1-1205 至 B1-1206、B1-1210、B1-1212、B2-2002 至 B2-2022、B2-2027 至 B2-2029、B2-2034、B2-2039 至 B2-2041、B2-2047 至 B2-2052、B2-2054 至 B2-2056、B2-2058 至 B2-2060、B2-2062 至 B2-2072、B2-2098 至 B2-2099、B2-2103、B2-2109 至 B2-2110、B2-2128 至 B2-2129、B2-2137 至 B2-2138、B2-2140、B2-2152 至 B2-2153、B2-2155 至 B2-2156、B2-2162 至 B2-2163、B2-2165 至 B2-2167、B2-2169 至 B2-2171、B2-2178 至 B2-2179、B2-2181、B2-2185 至 B2-2188、B2-2190、B2-2195 至 B2-2196、B2-2198、B2-2200 至 B2-2201、B2-2205 至 B2-2206、B2-2208 至 B2-2210 及 B2-2216 至 B2-2217 號車位

2. 根據合肥市不動產登記中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬合肥金科駿成房地產開發有限公司（「合肥金科駿成」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	皖(2021)合肥市不動產權第 11113878 號	車位
2	皖(2021)合肥市不動產權第 11113880 號	車位
3	皖(2021)合肥市不動產權第 11113882 號	車位
4	皖(2021)合肥市不動產權第 11113884 號	車位
5	皖(2021)合肥市不動產權第 11113886 號	車位
6	皖(2021)合肥市不動產權第 11113888 號	車位
7	皖(2021)合肥市不動產權第 11113892 號	車位
8	皖(2021)合肥市不動產權第 11113893 號	車位
9	皖(2021)合肥市不動產權第 11113901 號	車位
10	皖(2021)合肥市不動產權第 11113902 號	車位
11	皖(2021)合肥市不動產權第 11113906 號	車位
12	皖(2021)合肥市不動產權第 11113907 號	車位
13	皖(2021)合肥市不動產權第 11113908 號	車位
14	皖(2021)合肥市不動產權第 11113909 號	車位
15	皖(2021)合肥市不動產權第 11113912 號	車位
16	皖(2021)合肥市不動產權第 11113914 號	車位
17	皖(2021)合肥市不動產權第 11113915 號	車位
18	皖(2021)合肥市不動產權第 11113918 號	車位
19	皖(2021)合肥市不動產權第 11113919 號	車位
20	皖(2021)合肥市不動產權第 11113920 號	車位
21	皖(2021)合肥市不動產權第 11113921 號	車位
22	皖(2021)合肥市不動產權第 11113922 號	車位
23	皖(2021)合肥市不動產權第 11113923 號	車位
24	皖(2021)合肥市不動產權第 11113925 號	車位
25	皖(2021)合肥市不動產權第 11113927 號	車位
26	皖(2021)合肥市不動產權第 11113935 號	車位
27	皖(2021)合肥市不動產權第 11113941 號	車位
28	皖(2021)合肥市不動產權第 11113943 號	車位
29	皖(2021)合肥市不動產權第 11113944 號	車位
30	皖(2021)合肥市不動產權第 11113946 號	車位
31	皖(2021)合肥市不動產權第 11113948 號	車位
32	皖(2021)合肥市不動產權第 11113950 號	車位
33	皖(2021)合肥市不動產權第 11113952 號	車位
34	皖(2021)合肥市不動產權第 11113956 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
35	皖(2021)合肥市不動產權第 11113958 號	車位
36	皖(2021)合肥市不動產權第 11113959 號	車位
37	皖(2021)合肥市不動產權第 11113960 號	車位
38	皖(2021)合肥市不動產權第 11113965 號	車位
39	皖(2021)合肥市不動產權第 11113970 號	車位
40	皖(2021)合肥市不動產權第 11113973 號	車位
41	皖(2021)合肥市不動產權第 11113974 號	車位
42	皖(2021)合肥市不動產權第 11113979 號	車位
43	皖(2021)合肥市不動產權第 11113982 號	車位
44	皖(2021)合肥市不動產權第 11113986 號	車位
45	皖(2021)合肥市不動產權第 11113987 號	車位
46	皖(2021)合肥市不動產權第 11113988 號	車位
47	皖(2021)合肥市不動產權第 11113992 號	車位
48	皖(2021)合肥市不動產權第 11113993 號	車位
49	皖(2021)合肥市不動產權第 11113999 號	車位
50	皖(2021)合肥市不動產權第 11114000 號	車位
51	皖(2021)合肥市不動產權第 11114001 號	車位
52	皖(2021)合肥市不動產權第 11114003 號	車位
53	皖(2021)合肥市不動產權第 11114004 號	車位
54	皖(2021)合肥市不動產權第 11114005 號	車位
55	皖(2021)合肥市不動產權第 11114008 號	車位
56	皖(2021)合肥市不動產權第 11114009 號	車位
57	皖(2021)合肥市不動產權第 11114016 號	車位
58	皖(2021)合肥市不動產權第 11114021 號	車位
59	皖(2021)合肥市不動產權第 11114022 號	車位
60	皖(2021)合肥市不動產權第 11114023 號	車位
61	皖(2021)合肥市不動產權第 11114026 號	車位
62	皖(2021)合肥市不動產權第 11114035 號	車位
63	皖(2021)合肥市不動產權第 11114036 號	車位
64	皖(2021)合肥市不動產權第 11114041 號	車位
65	皖(2021)合肥市不動產權第 11114045 號	車位
66	皖(2021)合肥市不動產權第 11114049 號	車位
67	皖(2021)合肥市不動產權第 11114050 號	車位
68	皖(2021)合肥市不動產權第 11114052 號	車位
69	皖(2021)合肥市不動產權第 11114053 號	車位
70	皖(2021)合肥市不動產權第 11114054 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
71	皖(2021)合肥市不動產權第 11114055 號	車位
72	皖(2021)合肥市不動產權第 11114057 號	車位
73	皖(2021)合肥市不動產權第 11114059 號	車位
74	皖(2021)合肥市不動產權第 11114063 號	車位
75	皖(2021)合肥市不動產權第 11114064 號	車位
76	皖(2021)合肥市不動產權第 11114065 號	車位
77	皖(2021)合肥市不動產權第 11114066 號	車位
78	皖(2021)合肥市不動產權第 11114073 號	車位
79	皖(2021)合肥市不動產權第 11114074 號	車位
80	皖(2021)合肥市不動產權第 11114076 號	車位
81	皖(2021)合肥市不動產權第 11114077 號	車位
82	皖(2021)合肥市不動產權第 11114081 號	車位
83	皖(2021)合肥市不動產權第 11114083 號	車位
84	皖(2021)合肥市不動產權第 11113654 號	車位
85	皖(2021)合肥市不動產權第 11113655 號	車位
86	皖(2021)合肥市不動產權第 11113656 號	車位
87	皖(2021)合肥市不動產權第 11113657 號	車位
88	皖(2021)合肥市不動產權第 11113658 號	車位
89	皖(2021)合肥市不動產權第 11113659 號	車位
90	皖(2021)合肥市不動產權第 11113660 號	車位
91	皖(2021)合肥市不動產權第 11113661 號	車位
92	皖(2021)合肥市不動產權第 11113662 號	車位
93	皖(2021)合肥市不動產權第 11113663 號	車位
94	皖(2021)合肥市不動產權第 11113664 號	車位
95	皖(2021)合肥市不動產權第 11113665 號	車位
96	皖(2021)合肥市不動產權第 11113666 號	車位
97	皖(2021)合肥市不動產權第 11113667 號	車位
98	皖(2021)合肥市不動產權第 11113668 號	車位
99	皖(2021)合肥市不動產權第 11113669 號	車位
100	皖(2021)合肥市不動產權第 11113670 號	車位
101	皖(2021)合肥市不動產權第 11113671 號	車位
102	皖(2021)合肥市不動產權第 11113672 號	車位
103	皖(2021)合肥市不動產權第 11113673 號	車位
104	皖(2021)合肥市不動產權第 11113674 號	車位
105	皖(2021)合肥市不動產權第 11113679 號	車位
106	皖(2021)合肥市不動產權第 11113680 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
107	皖(2021)合肥市不動產權第 11113681 號	車位
108	皖(2021)合肥市不動產權第 11113685 號	車位
109	皖(2021)合肥市不動產權第 11113690 號	車位
110	皖(2021)合肥市不動產權第 11113691 號	車位
111	皖(2021)合肥市不動產權第 11113692 號	車位
112	皖(2021)合肥市不動產權第 11113698 號	車位
113	皖(2021)合肥市不動產權第 11113699 號	車位
114	皖(2021)合肥市不動產權第 11113700 號	車位
115	皖(2021)合肥市不動產權第 11113701 號	車位
116	皖(2021)合肥市不動產權第 11113702 號	車位
117	皖(2021)合肥市不動產權第 11113703 號	車位
118	皖(2021)合肥市不動產權第 11113705 號	車位
119	皖(2021)合肥市不動產權第 11113706 號	車位
120	皖(2021)合肥市不動產權第 11113707 號	車位
121	皖(2021)合肥市不動產權第 11113709 號	車位
122	皖(2021)合肥市不動產權第 11113710 號	車位
123	皖(2021)合肥市不動產權第 11113711 號	車位
124	皖(2021)合肥市不動產權第 11113713 號	車位
125	皖(2021)合肥市不動產權第 11113714 號	車位
126	皖(2021)合肥市不動產權第 11113715 號	車位
127	皖(2021)合肥市不動產權第 11113716 號	車位
128	皖(2021)合肥市不動產權第 11113717 號	車位
129	皖(2021)合肥市不動產權第 11113718 號	車位
130	皖(2021)合肥市不動產權第 11113719 號	車位
131	皖(2021)合肥市不動產權第 11113720 號	車位
132	皖(2021)合肥市不動產權第 11113721 號	車位
133	皖(2021)合肥市不動產權第 11113722 號	車位
134	皖(2021)合肥市不動產權第 11113723 號	車位
135	皖(2021)合肥市不動產權第 11113748 號	車位
136	皖(2021)合肥市不動產權第 11113749 號	車位
137	皖(2021)合肥市不動產權第 11113753 號	車位
138	皖(2021)合肥市不動產權第 11113759 號	車位
139	皖(2021)合肥市不動產權第 11113760 號	車位
140	皖(2021)合肥市不動產權第 11113778 號	車位
141	皖(2021)合肥市不動產權第 11113779 號	車位
142	皖(2021)合肥市不動產權第 11113787 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
143	皖(2021)合肥市不動產權第 11113788 號	車位
144	皖(2021)合肥市不動產權第 11113790 號	車位
145	皖(2021)合肥市不動產權第 11113802 號	車位
146	皖(2021)合肥市不動產權第 11113803 號	車位
147	皖(2021)合肥市不動產權第 11113805 號	車位
148	皖(2021)合肥市不動產權第 11113806 號	車位
149	皖(2021)合肥市不動產權第 11113812 號	車位
150	皖(2021)合肥市不動產權第 11113813 號	車位
151	皖(2021)合肥市不動產權第 11113815 號	車位
152	皖(2021)合肥市不動產權第 11113816 號	車位
153	皖(2021)合肥市不動產權第 11113817 號	車位
154	皖(2021)合肥市不動產權第 11113819 號	車位
155	皖(2021)合肥市不動產權第 11113820 號	車位
156	皖(2021)合肥市不動產權第 11113821 號	車位
157	皖(2021)合肥市不動產權第 11113827 號	車位
158	皖(2021)合肥市不動產權第 11113828 號	車位
159	皖(2021)合肥市不動產權第 11113830 號	車位
160	皖(2021)合肥市不動產權第 11113834 號	車位
161	皖(2021)合肥市不動產權第 11113835 號	車位
162	皖(2021)合肥市不動產權第 11113836 號	車位
163	皖(2021)合肥市不動產權第 11113837 號	車位
164	皖(2021)合肥市不動產權第 11113839 號	車位
165	皖(2021)合肥市不動產權第 11113844 號	車位
166	皖(2021)合肥市不動產權第 11113845 號	車位
167	皖(2021)合肥市不動產權第 11113847 號	車位
168	皖(2021)合肥市不動產權第 11113849 號	車位
169	皖(2021)合肥市不動產權第 11113850 號	車位
170	皖(2021)合肥市不動產權第 11113854 號	車位
171	皖(2021)合肥市不動產權第 11113855 號	車位
172	皖(2021)合肥市不動產權第 11113857 號	車位
173	皖(2021)合肥市不動產權第 11113858 號	車位
174	皖(2021)合肥市不動產權第 11113859 號	車位
175	皖(2021)合肥市不動產權第 11113865 號	車位
176	皖(2021)合肥市不動產權第 11113866 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據合肥市國土資源局核發的房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予合肥金科駿成，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	皖(2017)合不動產權第 0045440 號	住宅	2086 年 12 月 27 日	21,472.66

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-

- a. 合肥金科駿成為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。合肥金科駿成有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於質押及查封的有效期內，合肥金科駿成的該等權利受到限制；
- b. 該物業並無質押；及
- c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。

5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。

6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期： 交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售

位置： 位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
 物業類型： 與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間： 時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。

位置： 位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積： 面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。

樓層： 當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。

磋商折扣 磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	合肥市蜀山區茂蔭路	合肥市蜀山區長寧大道	合肥市蜀山區長寧大道
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年1月22日	2024年4月26日	2024年4月26日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額	110,099	94,994	94,994
	(人民幣元)		

單價 (人民幣元/停車位)	110,099	94,994	94,994
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)
經調整單價 (人民幣元/停車位)	110,099(地下一層); 88,079(地下二層)	94,994(地下一層); 75,995(地下二層)	94,994(地下一層); 75,995(地下二層)
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	100,029(地下一層); 80,023(地下二層)		
標的物業—停車位數量	176		
停車位市場價值 (人民幣元)	15,740,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
26.	中國廣西壯族自治區柳州市柳南區航鷹大道 17 號柳州金科星辰的 103 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即柳州金科星辰）（「開發項目」）內的 103 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於柳州市柳南區航鷹大道東段，距離柳州南站約 7.7 公里，距離柳州白蓮機場約 10.2 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2087 年 5 月 10 日到期）及作商業用途（於 2057 年 5 月 10 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>3,040,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%： 3,040,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國廣西壯族自治區柳州市柳南區航鷹大道 17 號柳州金科星辰的 B1-103 至 B1-104、B1-141、B1-144、B1-147、B1-150 至 B1-158、B1-160 至 B1-161、B1-163、B1-165、B1-168、B1-171、B1-174、B1-182、B1-184 至 B1-185、B1-187、B1-189 至 B1-190、B1-192 至 B1-193、B1-195、B1-198 至 B1-199、B1-201、B1-203 至 B1-204、B1-206、B1-209、B1-212、B1-221 至 B1-222、B1-224、B1-228 至 B1-229、B1-231 至 B1-232、B1-234 至 B1-236、B1-239、B1-251、B1-264、B1-270、B1-273、B1-276、B1-300、B1-302、B1-328、B1-332、B1-334、B1-348、B1-391、B1-435 至 B1-438、B1-444、B1-451、B1-468 至 B1-469、B1-497 至 B1-498、B1-502、B1-505 至 B1-506、B1-514、B1-523、B2-30、B2-40、B2-59、B2-64 至 B2-65、B2-109、B2-111、B2-117、B2-139、B2-141 至 B2-142、B2-144、B2-150 至 B2-152、B2-155、B2-180、B2-183 至 B2-185、B2-187、B2-205、B2-216、B2-219 至 B2-220、B2-256、B2-506 號車位

2. 根據柳州市自然資源和規劃局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬柳州金明柳房地產開發有限公司（「柳州金明柳」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	桂(2020)柳州市不動產權第 0132912 號	車位
2	桂(2020)柳州市不動產權第 0132911 號	車位
3	桂(2020)柳州市不動產權第 0132432 號	車位
4	桂(2020)柳州市不動產權第 0132429 號	車位
5	桂(2020)柳州市不動產權第 0132426 號	車位
6	桂(2020)柳州市不動產權第 0132422 號	車位
7	桂(2020)柳州市不動產權第 0132421 號	車位
8	桂(2020)柳州市不動產權第 0132763 號	車位
9	桂(2020)柳州市不動產權第 0132755 號	車位
10	桂(2020)柳州市不動產權第 0132754 號	車位
11	桂(2020)柳州市不動產權第 0132753 號	車位
12	桂(2020)柳州市不動產權第 0132752 號	車位
13	桂(2020)柳州市不動產權第 0132751 號	車位
14	桂(2020)柳州市不動產權第 0132750 號	車位
15	桂(2020)柳州市不動產權第 0132747 號	車位
16	桂(2020)柳州市不動產權第 0132746 號	車位
17	桂(2020)柳州市不動產權第 0132744 號	車位
18	桂(2020)柳州市不動產權第 0132742 號	車位
19	桂(2020)柳州市不動產權第 0132739 號	車位
20	桂(2020)柳州市不動產權第 0132735 號	車位
21	桂(2020)柳州市不動產權第 0132942 號	車位
22	桂(2020)柳州市不動產權第 0132933 號	車位
23	桂(2020)柳州市不動產權第 0132931 號	車位
24	桂(2020)柳州市不動產權第 0132930 號	車位
25	桂(2020)柳州市不動產權第 0132908 號	車位
26	桂(2020)柳州市不動產權第 0132906 號	車位
27	桂(2020)柳州市不動產權第 0132904 號	車位
28	桂(2020)柳州市不動產權第 0132902 號	車位
29	桂(2020)柳州市不動產權第 0132901 號	車位
30	桂(2020)柳州市不動產權第 0132899 號	車位
31	桂(2020)柳州市不動產權第 0132893 號	車位
32	桂(2020)柳州市不動產權第 0132892 號	車位
33	桂(2020)柳州市不動產權第 0132888 號	車位
34	桂(2020)柳州市不動產權第 0132886 號	車位
35	桂(2020)柳州市不動產權第 0132885 號	車位
36	桂(2020)柳州市不動產權第 0132883 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
37	桂(2020)柳州市不動產權第 0132866 號	車位
38	桂(2020)柳州市不動產權第 0132862 號	車位
39	桂(2020)柳州市不動產權第 0132852 號	車位
40	桂(2020)柳州市不動產權第 0132845 號	車位
41	桂(2020)柳州市不動產權第 0132843 號	車位
42	桂(2020)柳州市不動產權第 0132839 號	車位
43	桂(2020)柳州市不動產權第 0132838 號	車位
44	桂(2020)柳州市不動產權第 0132835 號	車位
45	桂(2020)柳州市不動產權第 0132834 號	車位
46	桂(2020)柳州市不動產權第 0132833 號	車位
47	桂(2020)柳州市不動產權第 0132831 號	車位
48	桂(2020)柳州市不動產權第 0132830 號	車位
49	桂(2020)柳州市不動產權第 0132827 號	車位
50	桂(2020)柳州市不動產權第 0132813 號	車位
51	桂(2020)柳州市不動產權第 0132799 號	車位
52	桂(2020)柳州市不動產權第 0132792 號	車位
53	桂(2020)柳州市不動產權第 0132789 號	車位
54	桂(2020)柳州市不動產權第 0132786 號	車位
55	桂(2020)柳州市不動產權第 0132757 號	車位
56	桂(2020)柳州市不動產權第 0132734 號	車位
57	桂(2020)柳州市不動產權第 0132718 號	車位
58	桂(2020)柳州市不動產權第 0132713 號	車位
59	桂(2020)柳州市不動產權第 0132710 號	車位
60	桂(2020)柳州市不動產權第 0132696 號	車位
61	桂(2020)柳州市不動產權第 0132604 號	車位
62	桂(2020)柳州市不動產權第 0132625 號	車位
63	桂(2020)柳州市不動產權第 0132624 號	車位
64	桂(2020)柳州市不動產權第 0132623 號	車位
65	桂(2020)柳州市不動產權第 0132622 號	車位
66	桂(2020)柳州市不動產權第 0132601 號	車位
67	桂(2020)柳州市不動產權第 0132592 號	車位
68	桂(2020)柳州市不動產權第 0132563 號	車位
69	桂(2020)柳州市不動產權第 0132562 號	車位
70	桂(2020)柳州市不動產權第 0132537 號	車位
71	桂(2020)柳州市不動產權第 0132536 號	車位
72	桂(2020)柳州市不動產權第 0132459 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
73	桂(2020)柳州市不動產權第 0132456 號	車位
74	桂(2020)柳州市不動產權第 0132455 號	車位
75	桂(2020)柳州市不動產權第 0132530 號	車位
76	桂(2020)柳州市不動產權第 0132520 號	車位
77	桂(2020)柳州市不動產權第 0133356 號	車位
78	桂(2020)柳州市不動產權第 0133434 號	車位
79	桂(2020)柳州市不動產權第 0133437 號	車位
80	桂(2020)柳州市不動產權第 0133369 號	車位
81	桂(2020)柳州市不動產權第 0133368 號	車位
82	桂(2020)柳州市不動產權第 0133187 號	車位
83	桂(2020)柳州市不動產權第 0133184 號	車位
84	桂(2020)柳州市不動產權第 0133178 號	車位
85	桂(2020)柳州市不動產權第 0133265 號	車位
86	桂(2020)柳州市不動產權第 0133262 號	車位
87	桂(2020)柳州市不動產權第 0133261 號	車位
88	桂(2020)柳州市不動產權第 0133259 號	車位
89	桂(2020)柳州市不動產權第 0133252 號	車位
90	桂(2020)柳州市不動產權第 0133251 號	車位
91	桂(2020)柳州市不動產權第 0133250 號	車位
92	桂(2020)柳州市不動產權第 0133247 號	車位
93	桂(2020)柳州市不動產權第 0133219 號	車位
94	桂(2020)柳州市不動產權第 0133216 號	車位
95	桂(2020)柳州市不動產權第 0133215 號	車位
96	桂(2020)柳州市不動產權第 0133214 號	車位
97	桂(2020)柳州市不動產權第 0133212 號	車位
98	桂(2020)柳州市不動產權第 0133342 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
99	桂(2020)柳州市不動產權第 0133330 號	車位
100	桂(2020)柳州市不動產權第 0133327 號	車位
101	桂(2020)柳州市不動產權第 0133325 號	車位
102	桂(2020)柳州市不動產權第 0133286 號	車位
103	桂(2020)柳州市不動產權第 0133132 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據柳州市國土資源局核發的房地產權證（土地），土地使用權已授予柳州金明柳，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	桂(2017)柳州市不動產權第 0081992 號	住宅／商業	2087年5月10日／ 2057年5月10日	27,189.54

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 柳州金明柳為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。柳州金明柳有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，柳州金明柳的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被柳州市魚峰區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	柳州市柳南區航五路	柳州市柳南區潭中西路	柳州市柳江區柳邕路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	交易
交易日期	2024年8月5日	不適用	2024年1月1日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	34,560	30,000	30,286
單價 (人民幣元/停車位)	34,560	30,000	30,286
調整因素			

時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）	無調整（地下一層）； 向下調整（地下二層）
磋商折扣	無調整	向下調整	無調整
總調整	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）	-5.0%（地下一層）； -24.0%（地下二層）	0.0%（地下一層）； -20.0%（地下二層）
經調整單價 (人民幣元/停車位)	34,560（地下一層）； 27,648（地下二層）	28,500（地下一層）； 22,800（地下二層）	30,286（地下一層）； 24,229（地下二層）
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	31,115（地下一層）； 24,892（地下二層）		
標的物業—停車位數量	103		
停車位市場價值 (人民幣元)	3,040,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
27.	中國廣西壯族自治區柳州市柳南區瑞龍路 86 號柳州集美天悅的 21 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即柳州集美天悅）（「開發項目」）內的 21 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於柳州市柳南區瑞龍路東側，距離柳州南站約 6.6 公里，距離柳州白蓮機場約 16.9 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2087 年 12 月 30 日到期）及作商業用途（於 2057 年 12 月 30 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 630,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 72.9%： 460,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國廣西壯族自治區柳州市柳南區瑞龍路 86 號柳州集美天悅的 1-B1-62、1-B1-111、1-B1-195、1-B1-198、1-B1-201、1-B1-203 至 1-B1-204、1-B1-207、1-B1-224 至 1-B1-225、1-B1-235、2-B1-125、2-B1-420、2-B1-427、2-B1-434 至 2-B1-435、2-B1-439、2-B2-29、2-B2-32 及 2-B2-225 至 2-B2-226 號車位

2. 根據柳州市自然資源和規劃局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬柳州市遠道香頌房地產開發有限公司（「柳州遠道香頌」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	桂(2022)柳州市不動產權第 0020943 號	車位
2	桂(2022)柳州市不動產權第 0020947 號	車位
3	桂(2022)柳州市不動產權第 0020948 號	車位
4	桂(2022)柳州市不動產權第 0020956 號	車位
5	桂(2022)柳州市不動產權第 0020992 號	車位
6	桂(2022)柳州市不動產權第 0021270 號	車位

序號	證書編號	房屋用途
7	桂(2022)柳州市不動產權第 0021480 號	車位
8	桂(2022)柳州市不動產權第 0021481 號	車位
9	桂(2022)柳州市不動產權第 0021599 號	車位
10	桂(2022)柳州市不動產權第 0021603 號	車位
11	桂(2023)柳州市不動產權第 0104705 號	車位
12	桂(2023)柳州市不動產權第 0104719 號	車位
13	桂(2023)柳州市不動產權第 0104747 號	車位
14	桂(2023)柳州市不動產權第 0104748 號	車位
15	桂(2023)柳州市不動產權第 0104836 號	車位
16	桂(2023)柳州市不動產權第 0104871 號	車位
17	桂(2023)柳州市不動產權第 0104874 號	車位
18	桂(2023)柳州市不動產權第 0104875 號	車位
19	桂(2023)柳州市不動產權第 0104898 號	車位
20	桂(2023)柳州市不動產權第 0104903 號	車位
21	桂(2023)柳州市不動產權第 0104906 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據柳州市國土資源局核發的房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予柳州遠道香頌，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	桂(2018)柳州市不動產權第 0063198 號	住宅／商業	2087 年 12 月 30 日／ 2057 年 12 月 30 日	48,370.27

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 柳州遠道香頌為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。柳州遠道香頌有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，柳州遠道香頌的該等權利受到限制；
 - 該物業並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。

6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	柳州市柳南區航五路	柳州市柳南區潭中西路	柳州市柳江區柳邕路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	交易
交易日期	2024年8月5日	不適用	2024年1月1日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	34,560	30,000	30,286
單價 (人民幣元/停車位)	34,560	30,000	30,286
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)
磋商折扣	無調整	向下調整	無調整
總調整	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	-5.0%(地下一層); -24.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)
經調整單價 (人民幣元/停車位)	34,560(地下一層); 27,648(地下二層)	28,500(地下一層); 22,800(地下二層)	30,286(地下一層); 24,229(地下二層)
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	31,115(地下一層); 24,892(地下二層)		
標的物業—停車位數量	21		
停車位市場價值 (人民幣元)	630,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
28.	中國江蘇省南京市栖霞區燕春路 26 號栖霞博翠花園的 323 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即栖霞博翠花園）（「開發項目」）內的 323 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，該物業已於 2021 年竣工。</p> <p>開發項目位於南京市栖霞區門坡街與燕春路交匯處，距離南京站約 7.5 公里，距離南京祿口國際機場約 51.9 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2087 年 8 月 24 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>29,950,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 29,950,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國江蘇省南京市栖霞區燕春路 26 號栖霞博翠花園的 74 至 99、102 至 105、108 至 145、147 至 150、152、154、157、160、167、170、172 至 178、180 至 222、224 至 232、235 至 238、240 至 250、252 至 253、255、258 至 259、261 至 264、266 至 340、352 至 356、360 至 361、363 至 364、367、373 至 377、379、382、384、388、391、398 至 400、404 至 405、409 至 433、435 至 450、452 至 454、456 至 457、459 至 467、469、471 及 473 至 477 號車位

2. 根據南京市不動產檔案管理中心核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬南京金嘉潤房地產開發有限公司（「南京金嘉潤」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	寧栖第 202105365 號	車位
2	寧栖第 202105366 號	車位
3	寧栖第 202105367 號	車位

4	寧栖第 202105368 號	車位
5	寧栖第 202105369 號	車位
6	寧栖第 202105370 號	車位
7	寧栖第 202105371 號	車位
8	寧栖第 202105372 號	車位
9	寧栖第 202105373 號	車位
10	寧栖第 202105374 號	車位
11	寧栖第 202105375 號	車位
12	寧栖第 202105376 號	車位
13	寧栖第 202105377 號	車位
14	寧栖第 202105378 號	車位
15	寧栖第 202105379 號	車位
16	寧栖第 202105380 號	車位
17	寧栖第 202105381 號	車位
18	寧栖第 202105382 號	車位
19	寧栖第 202105383 號	車位
20	寧栖第 202105384 號	車位
21	寧栖第 202105385 號	車位
22	寧栖第 202105386 號	車位
23	寧栖第 202105387 號	車位
24	寧栖第 202105388 號	車位
25	寧栖第 202105389 號	車位
26	寧栖第 202105390 號	車位
27	寧栖第 202105008 號	車位
28	寧栖第 202105009 號	車位
29	寧栖第 202105010 號	車位
30	寧栖第 202105011 號	車位
31	寧栖第 202105014 號	車位
32	寧栖第 202105015 號	車位
33	寧栖第 202105016 號	車位

34	寧栖第 202105017 號	車位
35	寧栖第 202105018 號	車位
36	寧栖第 202105019 號	車位
37	寧栖第 202105020 號	車位
38	寧栖第 202105021 號	車位
39	寧栖第 202105022 號	車位
40	寧栖第 202105023 號	車位
41	寧栖第 202105024 號	車位
42	寧栖第 202105025 號	車位
43	寧栖第 202105026 號	車位
44	寧栖第 202105027 號	車位
45	寧栖第 202105028 號	車位
46	寧栖第 202105029 號	車位
47	寧栖第 202105030 號	車位
48	寧栖第 202105031 號	車位
49	寧栖第 202105032 號	車位
50	寧栖第 202105033 號	車位
51	寧栖第 202105034 號	車位
52	寧栖第 202105035 號	車位
53	寧栖第 202105036 號	車位
54	寧栖第 202105037 號	車位
55	寧栖第 202105038 號	車位
56	寧栖第 202105039 號	車位
57	寧栖第 202105040 號	車位
58	寧栖第 202105041 號	車位
59	寧栖第 202105042 號	車位
60	寧栖第 202105043 號	車位
61	寧栖第 202105044 號	車位
62	寧栖第 202105045 號	車位
63	寧栖第 202105046 號	車位

64	寧栖第 202105047 號	車位
65	寧栖第 202105048 號	車位
66	寧栖第 202105049 號	車位
67	寧栖第 202105050 號	車位
68	寧栖第 202105051 號	車位
69	寧栖第 202105053 號	車位
70	寧栖第 202105054 號	車位
71	寧栖第 202105055 號	車位
72	寧栖第 202105056 號	車位
73	寧栖第 202105058 號	車位
74	寧栖第 202105060 號	車位
75	寧栖第 202105063 號	車位
76	寧栖第 202105066 號	車位
77	寧栖第 202105073 號	車位
78	寧栖第 202105076 號	車位
79	寧栖第 202105077 號	車位
80	寧栖第 202105078 號	車位
81	寧栖第 202105079 號	車位
82	寧栖第 202105080 號	車位
83	寧栖第 202105081 號	車位
84	寧栖第 202105082 號	車位
85	寧栖第 202105083 號	車位
86	寧栖第 202105084 號	車位
87	寧栖第 202105085 號	車位
88	寧栖第 202105086 號	車位
89	寧栖第 202105087 號	車位
90	寧栖第 202105088 號	車位
91	寧栖第 202105089 號	車位
92	寧栖第 202105090 號	車位
93	寧栖第 202105091 號	車位

94	寧栖第 202105092 號	車位
95	寧栖第 202105093 號	車位
96	寧栖第 202105094 號	車位
97	寧栖第 202105095 號	車位
98	寧栖第 202105096 號	車位
99	寧栖第 202105097 號	車位
100	寧栖第 202105098 號	車位
101	寧栖第 202105099 號	車位
102	寧栖第 202105100 號	車位
103	寧栖第 202105101 號	車位
104	寧栖第 202105102 號	車位
105	寧栖第 202105103 號	車位
106	寧栖第 202105104 號	車位
107	寧栖第 202105105 號	車位
108	寧栖第 202105106 號	車位
109	寧栖第 202105107 號	車位
110	寧栖第 202105108 號	車位
111	寧栖第 202105109 號	車位
112	寧栖第 202105110 號	車位
113	寧栖第 202105111 號	車位
114	寧栖第 202105112 號	車位
115	寧栖第 202105113 號	車位
116	寧栖第 202105114 號	車位
117	寧栖第 202105115 號	車位
118	寧栖第 202105116 號	車位
119	寧栖第 202105117 號	車位
120	寧栖第 202105118 號	車位
121	寧栖第 202105119 號	車位
122	寧栖第 202105120 號	車位
123	寧栖第 202105121 號	車位

124	寧栖第 202105122 號	車位
125	寧栖第 202105123 號	車位
126	寧栖第 202105124 號	車位
127	寧栖第 202105125 號	車位
128	寧栖第 202105126 號	車位
129	寧栖第 202105128 號	車位
130	寧栖第 202105129 號	車位
131	寧栖第 202105130 號	車位
132	寧栖第 202105131 號	車位
133	寧栖第 202105132 號	車位
134	寧栖第 202105133 號	車位
135	寧栖第 202105134 號	車位
136	寧栖第 202105135 號	車位
137	寧栖第 202105136 號	車位
138	寧栖第 202105137 號	車位
139	寧栖第 202105138 號	車位
140	寧栖第 202105139 號	車位
141	寧栖第 202105140 號	車位
142	寧栖第 202105142 號	車位
143	寧栖第 202105143 號	車位
144	寧栖第 202105144 號	車位
145	寧栖第 202105145 號	車位
146	寧栖第 202105146 號	車位
147	寧栖第 202105147 號	車位
148	寧栖第 202105148 號	車位
149	寧栖第 202105149 號	車位
150	寧栖第 202105150 號	車位
151	寧栖第 202105151 號	車位
152	寧栖第 202105152 號	車位
153	寧栖第 202105154 號	車位

154	寧栖第 202105155 號	車位
155	寧栖第 202105157 號	車位
156	寧栖第 202105160 號	車位
157	寧栖第 202105161 號	車位
158	寧栖第 202105163 號	車位
159	寧栖第 202105164 號	車位
160	寧栖第 202105165 號	車位
161	寧栖第 202105166 號	車位
162	寧栖第 202105168 號	車位
163	寧栖第 202105169 號	車位
164	寧栖第 202105170 號	車位
165	寧栖第 202105171 號	車位
166	寧栖第 202105172 號	車位
167	寧栖第 202105173 號	車位
168	寧栖第 202105174 號	車位
169	寧栖第 202105175 號	車位
170	寧栖第 202105176 號	車位
171	寧栖第 202105177 號	車位
172	寧栖第 202105178 號	車位
173	寧栖第 202105179 號	車位
174	寧栖第 202105180 號	車位
175	寧栖第 202105181 號	車位
176	寧栖第 202105182 號	車位
177	寧栖第 202105183 號	車位
178	寧栖第 202105184 號	車位
179	寧栖第 202105185 號	車位
180	寧栖第 202105186 號	車位
181	寧栖第 202105187 號	車位
182	寧栖第 202105188 號	車位
183	寧栖第 202105189 號	車位

184	寧栖第 202105190 號	車位
185	寧栖第 202105191 號	車位
186	寧栖第 202105192 號	車位
187	寧栖第 202105193 號	車位
188	寧栖第 202105194 號	車位
189	寧栖第 202105195 號	車位
190	寧栖第 202105196 號	車位
191	寧栖第 202105197 號	車位
192	寧栖第 202105198 號	車位
193	寧栖第 202105199 號	車位
194	寧栖第 202105200 號	車位
195	寧栖第 202105201 號	車位
196	寧栖第 202105202 號	車位
197	寧栖第 202105203 號	車位
198	寧栖第 202105204 號	車位
199	寧栖第 202105205 號	車位
200	寧栖第 202105206 號	車位
201	寧栖第 202105207 號	車位
202	寧栖第 202105208 號	車位
203	寧栖第 202105209 號	車位
204	寧栖第 202105210 號	車位
205	寧栖第 202105211 號	車位
206	寧栖第 202105212 號	車位
207	寧栖第 202105213 號	車位
208	寧栖第 202105214 號	車位
209	寧栖第 202105215 號	車位
210	寧栖第 202105216 號	車位
211	寧栖第 202105217 號	車位
212	寧栖第 202105218 號	車位
213	寧栖第 202105219 號	車位

214	寧栖第 202105220 號	車位
215	寧栖第 202105221 號	車位
216	寧栖第 202105222 號	車位
217	寧栖第 202105223 號	車位
218	寧栖第 202105224 號	車位
219	寧栖第 202105225 號	車位
220	寧栖第 202105226 號	車位
221	寧栖第 202105227 號	車位
222	寧栖第 202105228 號	車位
223	寧栖第 202105229 號	車位
224	寧栖第 202105230 號	車位
225	寧栖第 202105231 號	車位
226	寧栖第 202105232 號	車位
227	寧栖第 202105233 號	車位
228	寧栖第 202105234 號	車位
229	寧栖第 202105235 號	車位
230	寧栖第 202105236 號	車位
231	寧栖第 202105237 號	車位
232	寧栖第 202105238 號	車位
233	寧栖第 202105239 號	車位
234	寧栖第 202105240 號	車位
235	寧栖第 202105241 號	車位
236	寧栖第 202105242 號	車位
237	寧栖第 202105246 號	車位
238	寧栖第 202105247 號	車位
239	寧栖第 202105248 號	車位
240	寧栖第 202105249 號	車位
241	寧栖第 202105250 號	車位
242	寧栖第 202105254 號	車位
243	寧栖第 202105255 號	車位

244	寧栖第 202105257 號	車位
245	寧栖第 202105258 號	車位
246	寧栖第 202105261 號	車位
247	寧栖第 202105267 號	車位
248	寧栖第 202105268 號	車位
249	寧栖第 202105269 號	車位
250	寧栖第 202105270 號	車位
251	寧栖第 202105271 號	車位
252	寧栖第 202105273 號	車位
253	寧栖第 202105276 號	車位
254	寧栖第 202105278 號	車位
255	寧栖第 202105282 號	車位
256	寧栖第 202105284 號	車位
257	寧栖第 202105288 號	車位
258	寧栖第 202105289 號	車位
259	寧栖第 202105290 號	車位
260	寧栖第 202105291 號	車位
261	寧栖第 202105292 號	車位
262	寧栖第 202105294 號	車位
263	寧栖第 202105295 號	車位
264	寧栖第 202105296 號	車位
265	寧栖第 202105297 號	車位
266	寧栖第 202105298 號	車位
267	寧栖第 202105299 號	車位
268	寧栖第 202105300 號	車位
269	寧栖第 202105301 號	車位
270	寧栖第 202105302 號	車位
271	寧栖第 202105303 號	車位
272	寧栖第 202105304 號	車位
273	寧栖第 202105305 號	車位

274	寧栖第 202105306 號	車位
275	寧栖第 202105307 號	車位
276	寧栖第 202105308 號	車位
277	寧栖第 202105309 號	車位
278	寧栖第 202105310 號	車位
279	寧栖第 202105311 號	車位
280	寧栖第 202105312 號	車位
281	寧栖第 202105313 號	車位
282	寧栖第 202105314 號	車位
283	寧栖第 202105315 號	車位
284	寧栖第 202105316 號	車位
285	寧栖第 202105317 號	車位
286	寧栖第 202105318 號	車位
287	寧栖第 202105320 號	車位
288	寧栖第 202105321 號	車位
289	寧栖第 202105322 號	車位
290	寧栖第 202105323 號	車位
291	寧栖第 202105324 號	車位
292	寧栖第 202105325 號	車位
293	寧栖第 202105326 號	車位
294	寧栖第 202105327 號	車位
295	寧栖第 202105328 號	車位
296	寧栖第 202105329 號	車位
297	寧栖第 202105330 號	車位
298	寧栖第 202105331 號	車位
299	寧栖第 202105332 號	車位
300	寧栖第 202105333 號	車位
301	寧栖第 202105334 號	車位
302	寧栖第 202105335 號	車位
303	寧栖第 202105337 號	車位

304	寧栖第 202105338 號	車位
305	寧栖第 202105339 號	車位
306	寧栖第 202105341 號	車位
307	寧栖第 202105342 號	車位
308	寧栖第 202105344 號	車位
309	寧栖第 202105345 號	車位
310	寧栖第 202105346 號	車位
311	寧栖第 202105347 號	車位
312	寧栖第 202105348 號	車位
313	寧栖第 202105349 號	車位
314	寧栖第 202105350 號	車位
315	寧栖第 202105351 號	車位
316	寧栖第 202105352 號	車位
317	寧栖第 202105354 號	車位
318	寧栖第 202105356 號	車位
319	寧栖第 202105358 號	車位
320	寧栖第 202105359 號	車位
321	寧栖第 202105360 號	車位
322	寧栖第 202105361 號	車位
323	寧栖第 202105362 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

3. 根據南京市規劃和自然資源局核發的 2 份房地產權證（土地），該物業的土地使用權已授予南京金嘉潤，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 (平方米)
1	蘇(2017)寧栖不動產權第 0133153 號	住宅	2087 年 8 月 24 日	18,545.24
2	蘇(2020)寧栖不動產權第 0044871 號	住宅	2087 年 8 月 24 日	4,208.70

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- a. 南京金嘉潤為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。南京金嘉潤有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，南京金嘉潤的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被江蘇如皋市人民法院、南京市栖霞區人民法院、南京市高淳區人民法院及重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。

磋商折扣 磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	南京市棲霞區營苑北路	南京市棲霞區和燕路	南京市棲霞區營苑北路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2023年12月26日	2024年4月7日	2023年11月2日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	70,182	100,000	108,000
單價 (人民幣元/停車位)	70,182	100,000	108,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0%	0.0%	0.0%
經調整單價 (人民幣元/停車位)	70,182	100,000	108,000
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	92,727		
標的物業—停車位數量	323		
停車位市場價值 (人民幣元)	29,950,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
29.	中國重慶市巫山縣平安路 588 號巫山金科城的 115 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即巫山金科城）（「開發項目」）內的 115 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市巫山縣平安路，距離巫山站約 12.1 公里，距離重慶江北國際機場約 443.5 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途（於 2065 年 12 月 16 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 3,920,000</p> <p>（貴公司 應佔權益 100%： 3,920,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市巫山縣平安路 588 號巫山金科城 6-1 車庫的 B1-450 至 B1-452、B1-454 至 B1-455、B1-588 至 B1-592、B1-595、B1-597、B1-599 至 B1-605、B1-608、B1-610 至 B1-612、B2-197、B2-200、B2-205 至 B2-206、B2-208 至 B2-211、B2-214、B2-219 至 B2-225、B2-227 至 B2-236、B2-239、B2-241 至 B2-242、B2-247、B2-250、B2-253、B2-255 至 B2-257、B2-259 至 B2-273、B2-276 至 B2-277、B2-279 至 B2-305、B2-308 至 B2-313 及 B2-315 至 B2-321 號車位

2. 根據重慶市巫山縣規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬重慶金科佳翰房地產開發有限公司（「金科佳翰」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2022)巫山縣不動產權第 000890543 號	住宅	車位	2065 年 12 月 16 日	82,774.50	18,887.8

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市巫山縣規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬金科佳翰，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2022)巫山縣不動產權第 000890543 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科佳翰為該物業房屋所有權及土地使用權的擁有人。金科佳翰有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科佳翰的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市墊江縣長安大道西段	重慶市忠縣環城路	重慶市墊江縣青年路
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	交易	交易
交易日期	2024年7月23日	2023年12月1日	2024年8月10日
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	41,650	40,880	39,200
單價 (人民幣元/停車位)	41,650	40,880	39,200
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)

磋商折扣	無調整	無調整	無調整
總調整	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	41,650 (地下一層) ; 33,320 (地下二層)	40,880 (地下一層) ; 32,704 (地下二層)	39,200 (地下一層) ; 31,360 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	40,577 (地下一層) ; 32,461 (地下二層)		
標的物業—停車位數量	115		
停車位市場價值 (人民幣元)	3,920,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
30.	中國重慶市南川區金龍路 6 號南川世界城金裕的 379 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即南川世界城金裕）（「開發項目」）內的 379 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市南川區金龍路，距離南川站約 4.6 公里，距離重慶江北國際機場約 103.2 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2054 年 9 月 21 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>11,520,000</p> <p>（貴公司應佔權益 100%： 11,520,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市南川區金龍路 6 號南川世界城金裕 6 號車庫的 B1-20、B1-49、B1-52、B1-55、B1-59、B1-62、B1-74、B1-173、B1-214 至 B1-215、B1-221 至 B1-224、B1-226、B1-231 至 B1-234、B1-243、B1-247、B1-252 至 B1-253、B1-261、B1-264 至 B1-266、B1-268 至 B1-269、B1-271 至 B1-273、B1-275、B1-279、B1-372 至 B1-373、B1-378、B1-380 至 B1-382、B1-385 至 B1-390、B1-393、B1-396、B1-410、B1-417 至 B1-418、B1-446、B1-452 至 B1-453、B1-457、B1-459、B1-464 至 B1-465、B1-478 至 B1-480、B1-482 至 B1-483、B1-485、B1-489 至 B1-490、B1-492 至 B1-511、B1-513、B1-515、B1-518 至 B1-519、B1-522 至 B1-524、B1-527、B1-529、B1-541、B1-565、B1-572、B1-575、B1-583 至 B1-584、B1-720 至 B1-721、B1-724、B1-821、B1-888、B1-892、B1-1693 至 B1-1695、B1-1794 至 B1-1795、B1-1798、B1-1801、B1-1804、B1-1808、B1-1846、B1-1848、B1-1864、B1-1867、B1-1870、B1-1943、B1-1950、B1-1972、B1-2379、B1-2381 至 B1-2382、B1-2399、B1-2420、B1-2423、B1-2428 至 B1-2429、B1-2431 至 B1-2432、B1-2437 至 B1-2438、B1-2440 至 B1-2441、B1-2444 至 B1-2445、B1-2447、B1-2449、B1-2451 至 B1-2452、B1-2454 至 B1-2455、B1-2458 至 B1-2462、B1-2464 至 2466、B1-2468 至 B1-2471、B1-2473、B1-2477 至 B1-2483、B1-2486 至 B1-2487、B1-2489 至 B1-2492、B1-2495、B1-2498 至 B1-2499、B1-2501、B1-2509、B1-2516、B1-2519、B1-2538、B1-2545、B1-2548、B1-2550、B1-2560、B1-2578、B2-4、B2-34 至 B2-37、B2-39 至 B2-41、B2-44 至 B2-46、B2-48 至 B2-50、B2-52 至 B2-56、B2-61、B2-81、B2-87、B2-92 至 B2-96、B2-98 至 B2-100、B2-103 至 B2-104、B2-106、B2-109、B2-113、B2-134、B2-143、B2-146、B2-157、B2-163、B2-176、B2-178、B2-181 至 B2-185、B2-187 至 B2-188、B2-191 至 B2-193、B2-196 至 B2-198、B2-202 至 B2-235、

B2-237 至 B2-239、B2-241 至 B2-251、B2-253 至 B2-255、B2-258、B2-261、B2-264、B2-266、B2-269、B2-299 至 B2-300、B2-303、B2-305 至 B2-306、B2-315、B2-323 至 B2-325、B2-331 至 B2-340、B2-347 至 B2-349、B2-356 至 B2-358、B2-392、B2-399、B2-409、B2-413 至 B2-416、B2-418 至 B2-421、B2-423 至 B2-445、B2-453 至 B2-457、B2-459 至 B2-469、B2-484、B2-486、B2-495、B2-626 至 B2-627、B2-630 及 B2-667 至 B2-668 號車位

2. 根據重慶市南川區規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬重慶金科金裕房地產開發有限公司（「金科金裕」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2021)南川區不動產權第 001249805 號	商業	車位	2054 年 9 月 21 日	88,347.00	106,942.16

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市南川區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬金科金裕，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2021)南川區不動產權第 001249805 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科金裕為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。金科金裕有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科金裕的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院、重慶市第三中級人民法院、重慶市江北區人民法院、浙江省台州市中級人民法院及浙江省溫嶺市人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業 一	可資比較物業 二	可資比較物業 三	可資比較物業 四	可資比較物業 五
地址	重慶市南川區 東環路	重慶市南川區 金龍路	重慶市南川區 金龍路	重慶市綦江區 白玉街	重慶市綦江區 濱河大道

用途	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	交易	交易	交易	交易
交易日期	不適用	2023年12月15日	2023年11月30日	2024年8月12日	2024年4月15日
停車位數量	1	1	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	39,000	23,304	40,152	36,800	32,000
單價 (人民幣元/ 停車位)	39,000	23,304	40,152	36,800	32,000
調整因素					
時間	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)
磋商折扣	向下調整	無調整	無調整	無調整	無調整
總調整	-5.0%(地下一層); -24.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)
經調整單價 (人民幣元/ 停車位)	37,050(地下一層); 29,640(地下二層)	23,304(地下一層); 18,643(地下二層)	40,152(地下一層); 32,122(地下二層)	36,800(地下一層); 29,440(地下二層)	32,000(地下一層); 25,600(地下二層)
所選擇單價 (人民幣元/ 停車位)	33,861(地下一層); 27,089(地下二層)				
標的物業— 停車位數量	379				
停車位市場價值 (人民幣元)	11,520,000				

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
31.	中國重慶市南川區來游路 12 號和文體路 22 號南川世界城金如和的 817 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即南川世界城金如和）（「開發項目」）內的 817 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如 貴公司所告知，開發項目已於 2016 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市南川區來游路，距離南川站約 5.1 公里，距離重慶江北國際機場約 103.5 公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途（於 2054 年 10 月 19 日至 2055 年 1 月 30 日期間到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>25,590,000</p> <p>（貴公司應佔權益 100%： 25,590,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市南川區來游路 12 號南川世界城金如和的 B1-4 至 B1-6、B1-14、B1-20 至 B1-21、B1-24、B1-27、B1-30 至 B1-31、B1-33、B1-36 至 B1-37、B1-39、B1-54、B1-56、B1-68、B1-71、B1-74 至 B1-75、B1-77 至 B1-78、B1-80 至 B1-86、B1-90、B1-92 至 B1-93、B1-95、B1-98、B1-104 至 B1-107、B1-110 至 B1-114、B1-117、B1-124、B1-128 至 B1-129、B1-140、B1-146、B1-202、B1-204、B1-208、B1-220、B1-222、B1-228 至 B1-231、B1-234、B1-243、B1-245 至 B1-247、B1-249、B1-251、B1-253、B1-261、B1-283、B1-286、B1-289、B1-295 至 B1-296、B1-301、B1-317、B1-320、B1-335、B1-340 至 B1-341、B1-344、B1-347、B1-350、B1-353、B1-356 至 B1-358、B1-360、B1-362、B1-364 至 B1-367、B1-370 至 B1-374、B1-379、B1-381、B1-383、B1-385、B1-388 至 B1-389、B1-394 至 B1-395、B1-397 至 B1-398、B1-402 至 B1-404、B1-406、B1-412、B1-419、B1-422、B1-426、B1-428、B1-430、B1-433、B1-446、B1-467、B1-469 至 B1-470、B1-473 至 B1-476、B1-479、B1-483、B1-501、B1-511、B1-515、B1-517、B1-523 至 B1-526、B1-528 至 B1-529、B1-546 至 B1-547、B1-563 至 B1-564、B1-568、B1-571、B1-575、B1-577 至 B1-578、B1-580、B1-583、B1-586、B1-595 至 B1-596、B1-598 至 B1-600、B1-604、B1-606 至 B1-612、B1-615、B1-617、B1-620 至 B1-

621、B1-627、B1-629至B1-630、B1-635至B1-637、B1-639、B1-642、B1-650、B1-653至B1-656、B1-659至B1-660、B1-666至B1-667、B1-671至B1-672、B1-675、B1-677、B1-681、B1-687、B1-696至B1-699、B1-704、B1-709、B1-728、B1-730、B1-733、B2-4至B2-5、B2-13、B2-15至B2-17、B2-19、B2-27、B2-36、B2-38至B2-42、B2-68、B2-83至B2-85、B2-94、B2-132、B2-134至B2-136、B2-138、B2-141、B2-144、B2-162、B2-164、B2-175至B2-176、B2-178至B2-179、B2-181、B2-184至B2-185、B2-187至B2-188、B2-190、B2-193、B2-196、B2-205、B2-207至B2-211、B2-214至B2-218、B2-220至B2-221、B2-226、B2-231、B2-238、B2-240、B2-242、B2-244、B2-246至B2-248、B2-252、B2-256、B2-263至B2-264、B2-274、B2-281至B2-282及B2-288號車位

位於中國重慶市南川區文體路22號南川世界城金如和的B1-15、B1-38、B1-77、B1-222至B1-223、B1-226、B1-244、B1-250、B1-253、B1-256至B1-259、B1-262至B1-268、B1-270至B1-271、B1-274、B1-277、B1-285、B1-327、B1-334、B1-337、B1-345、B1-347至B1-349、B1-351至B1-352、B1-354至B1-355、B1-357至B1-358、B1-360至B1-361、B1-363至B1-365、B1-369、B1-372、B1-380、B1-388、B1-396至B1-397、B1-399至B1-400、B1-407、B1-410、B1-433、B1-436、B1-438至B1-439、B1-443至B1-446、B1-448、B1-467至B1-468、B1-471、B1-474、B1-477至B1-478、B1-480至B1-481、B1-483至B1-484、B1-486、B1-488、B1-490至B1-499、B1-501、B1-504至B1-505、B1-507、B1-510至B1-511、B1-513至B1-514、B1-516至B1-517、B1-523至B1-524、B1-529、B1-544、B1-547、B1-553、B1-556、B1-563、B1-565、B1-569、B1-574至B1-575、B1-578、B1-581至B1-582、B1-584至B1-593、B1-595至B1-597、B1-599、B1-602至B1-603、B1-605、B1-608、B1-624、B1-626、B1-628至B1-629、B1-696、B1-703、B1-706、B1-708、B1-714、B1-720至B1-721、B1-723至B1-724、B1-726、B1-729、B1-732、B1-735、B1-775、B1-782、B1-785、B1-788、B1-791、B1-793至B1-794、B1-799至B1-800、B1-803、B1-805至B1-806、B1-809、B1-811、B1-814、B1-827、B1-837至B1-839、B1-870、B1-892、B1-904、B1-910至B1-911、B1-914至B1-916、B1-921、B1-925、B1-937至B1-938、B1-940至B1-941、B1-943至B1-944、B1-946至B1-947、B1-949、B1-952至B1-953、B1-955、B1-962、B1-968、B1-989、B1-992、B1-995、B1-997、B1-1002、B1-1004至B1-1005、B1-1007至B1-1008、B1-1010至B1-1011、B1-1013至B1-1014、B1-1016至B1-1017、B1-1019至B1-1020、B1-1023、B1-1025至B1-1036、B1-1038、B1-1041至B1-1042、B1-1047、B1-1068至B1-1069、B1-1071至B1-1072、B1-1074至B1-1075、B1-1077至B1-1078、B1-1081、B1-1112、B1-1114至B1-1115、B1-1119、B1-1121、B1-1177、B1-1181、B1-1194、B1-1209、B1-1220、B1-1222、B1-1225、B1-1228、B1-1231、B1-1234、B1-1237、B1-1240、B1-1243、B1-1246、B1-1256、B1-1261、B1-1268、B1-1293、B1-1300、B1-1304至B1-1305、B1-1308、B1-1314、B1-1316至B1-1318、B1-1321、B1-1327、B1-1329、B1-1331、B1-1334至B1-1335、B1-1337至B1-1339、B1-1341、B1-1344至B1-1345、B1-1347、B1-1350、B1-1354、B1-1358至B1-1359、B1-1361、B1-1368、B1-1370、B1-1494、B1-1514、B1-1517、B1-1520、B1-1522、B1-1524、B1-1544、B1-1559、B1-1572、B1-1625至B1-1626、B1-1629、B1-1642至B1-1643、B1-1670、B1-1692、B1-1696至B1-1698、B1-1701、B1-1703、B1-1706、B1-1746、B1-1749、B1-1751至B1-1752、B1-1754至B1-1756、B1-1762、B1-1767、B2-33、B2-91、B2-169至B2-170、B2-189、B2-194、B2-197、B2-216至B2-217、B2-234、B2-240、B2-246、B2-259至B2-260、B2-262至B2-264、B2-269、B2-283、B2-290、B2-293、B2-302至B2-306、B2-308、B2-311至B2-315、B2-317、B2-320至B2-321、B2-328至B2-333、B2-336至B2-337、B2-339至B2-340、B2-344至B2-345、B2-348至B2-349、B2-351、B2-354、B2-356至B2-357、B2-359至B2-360、B2-362、B2-365、B2-367、B2-369至B2-370、B2-372至B2-375、B2-377、B2-380至B2-381、B2-383至B2-387、B2-390至B2-391、B2-397、B2-402至B2-403、B2-407、B2-409至B2-410、B2-413、B2-420、B2-422至B2-423、B2-425、B2-428、B2-433至B2-435、B2-437至B2-443、B2-446、B2-449、B2-458至B2-459、B2-462、B2-464至B2-472、B2-475至B2-477、B2-479、B2-481至B2-485、

B2-487 至 B2-488、B2-490 至 B2-493、B2-501、B2-508、B2-515、B2-527、B2-537、B2-540、B2-542 至 B2-550、B2-554、B2-557、B2-560、B2-576、B2-579、B2-582、B2-584、B2-586、B2-590 至 B2-593、B2-596、B2-598 至 B2-601、B2-604 至 B2-617、B2-619 至 B2-620、B2-627、B2-637、B2-646 至 B2-647、B2-649、B2-652 至 B2-656、B2-665、B2-668 至 B2-669、B2-671、B2-674 至 B2-678、B2-687、B2-691、B2-695 至 B2-696、B2-698、B2-702、B2-704 至 B2-706、B2-708 至 B2-712、B2-722 至 B2-733、B2-737、B2-743 至 B2-745、B2-747 至 B2-749、B2-751、B2-753 至 B2-756、B2-758 至 B2-759、B2-763、B2-782、B2-784 至 B2-785、B2-787、B2-790、B2-797 至 B2-798、B2-804 至 B2-805、B2-830 至 B2-831、B2-833 至 B2-834 及 B2-836 號車位

2. 根據重慶市南川區規劃和自然資源局核發的 2 份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬重慶金如和企業管理有限公司（「金科金如和」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2023)南川區不動產權第 000029543 號	商業	車位	2054 年 10 月 19 日	24,682.00	13,740.34
2	渝(2023)南川區不動產權第 000036161 號	商業	車位	2055 年 1 月 30 日	60,002.00	28,489.15

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市南川區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬金科金如和，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
1	渝(2023)南川區不動產權第 000029543 號	車位
2	渝(2023)南川區不動產權第 000036161 號	車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 金科金如和為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。金科金如和有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，金科金如和的該等權利受到限制；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。

6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三	可資比較物業四	可資比較物業五
地址	重慶市南川區東環路	重慶市南川區金龍路	重慶市南川區金龍路6號	重慶市綦江區白玉街	重慶市綦江區濱河大道
用途	停車位	停車位	停車位	停車位	停車位
類型	掛牌出售	交易	交易	交易	交易
交易日期	不適用	2023年12月15日	2023年11月30日	2024年8月12日	2024年4月15日
停車位數量	1	1	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	39,000	23,304	40,152	36,800	32,000
單價 (人民幣元/停車位)	39,000	23,304	40,152	36,800	32,000
調整因素					
時間	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層); 向下調整(地下二層)
磋商折扣	向下調整	無調整	無調整	無調整	無調整
總調整	-5.0%(地下一層); -24.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)	0.0%(地下一層); -20.0%(地下二層)
經調整單價 (人民幣元/停車位)	37,050(地下一層); 29,640(地下二層)	23,304(地下一層); 18,643(地下二層)	40,152(地下一層); 32,122(地下二層)	36,800(地下一層); 29,440(地下二層)	32,000(地下一層); 25,600(地下二層)
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	33,861(地下一層); 27,089(地下二層)				
標的物業— 停車位數量	817				
停車位市場價值 (人民幣元)	25,590,000				

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
32.	中國重慶市開州區開州大道東一段 51 號金科財富中心的 233 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即金科財富中心）（「開發項目」）內的 233 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2015 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市開州區開州大道東，距離萬州北站約 50.6 公里，距離萬州五橋機場約 67.3 公里。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元 4,670,000</p> <p>（目標公司 應佔權益 100%： 4,670,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市開州區開州大道東一段 51 號金科財富中心的 B1-43、B1-54、B1-74、B1-124、B1-127 至 B1-131、B1-134 至 B1-135、B1-138、B1-141、B1-144、B1-147、B1-150、B1-196、B1-199、B1-205、B1-222、B1-224 至 B1-225、B1-228 至 B1-231、B1-233 至 B1-234、B1-275、B1-278、B1-280、B1-306、B1-334、B1-345 至 B1-347、B1-351 至 B1-352、B1-363、B1-374、B1-387 至 B1-389、B1-394、B1-397、B1-443、B1-453 至 B1-454、B1-464、B1-475、B1-479、B1-517、B1-543、B1-651 至 B1-653、B1-724、B1-744、B1-752、B1-757 至 B1-758、B1-764、B1-795 至 B1-797、B1-799、B1-802、B1-804、B1-806、B1-814、B1-819、B1-848、B1-858、B2-2、B2-5 至 B2-9、B2-11、B2-13 至 B2-15、B2-17、B2-27、B2-35 至 B2-36、B2-40、B2-46、B2-51 至 B2-52、B2-69、B2-71 至 B2-72、B2-94、B2-97、B2-104、B2-113、B2-116、B2-142 至 B2-148、B2-152 至 B2-160、B2-163 至 B2-172、B2-175 至 B2-179、B2-181 至 B2-182、B2-185、B2-220 至 B2-226、B2-241 至 B2-250、B2-253 至 B2-254、B2-258、B2-262、B2-290 至 B2-291、B2-293、B2-296、B2-298 至 B2-299、B2-301、B2-304 至 B2-305、B2-308 至 B2-310、B2-312 至 B2-313、B2-315 至 B2-316、B2-318 至 B2-319、B2-325 至 B2-326、B2-330、B2-332、B2-335 至 B2-337、B2-344、B2-350 至 B2-351、B2-353 至 B2-360、B2-378 至 B2-379、B2-381 至 B2-382、B2-384 至 B2-385、B2-387 至 B2-388、B2-410 至 B2-414、B2-452、B2-510、B2-552、B2-555、B2-595、B2-602 至 B2-604、B2-607、B2-610、B2-615、B2-618、B2-629、B2-652、B2-673、B2-677 至 B2-678、B2-680、B2-683、B2-694 至 B2-695、B2-697、B2-718、B2-736 至 B2-737、B2-741、B2-752、B2-757、B2-789 及 B2-797 號車位

2. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶市金科駿耀房地產開發有限公司（「重慶金科駿耀」），詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途	建築面積 (平方米)
1	渝(2022)開州不動產權第 001110639 號	車位	-

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(b)。

3. 誠如目標集團所告知，目前無法獲取該物業土地使用權及房屋所有權的業權證書。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律意見及該物業業權的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單提供該物業的市值。
4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- 重慶金科駿耀為該物業的房屋所有權擁有人。重慶金科駿耀有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，重慶金科駿耀的該等權利受到限制；
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權可通過司法程序進行處置；
 - 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院及重慶市江北區人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。
面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市開州區開州大道東	重慶市開州區農協路	重慶市開州區開州大道東
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	2024年2月22日	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	25,928	22,000	24,000
單價 (人民幣元 / 停車位)	25,928	22,000	24,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)	無調整(地下一層)； 向下調整(地下二層)
磋商折扣	無調整	向下調整	向下調整

總調整	0.0% (地下一層) ; -20.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層) ; -24.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	25,928 (地下一層) ; 20,742 (地下二層)	20,900 (地下一層) ; 16,720 (地下二層)	22,800 (地下一層) ; 18,240 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	23,209 (地下一層) ; 18,567 (地下二層)		
標的物業— 停車位數量	233		
停車位市場價值 (人民幣元)	4,670,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值
33.	中國重慶市開州區南熙街 9 號維拉莊園的 2 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即維拉莊園）（「開發項目」）內的 2 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2015 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市開州區南熙街，距離萬州北站約 47.8 公里，距離萬州五橋機場約 64.6 公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作商業用途（於 2055 年 8 月 31 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>人民幣元</p> <p>40,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%：40,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市開州區南熙街 9 號維拉莊園的 B1-444 及 B2-467 號車位

2. 根據重慶市開州區國土資源和房屋管理局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科駿耀房地產開發有限公司（「重慶金科駿耀」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2018)開州不動產權第 001227331 號	商業	車位	2055 年 8 月 31 日	46,716.88	41,332.95

經 貴公司確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科駿耀，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
----	------	------

1 渝(2018)開州不動產權第 001227331 號 車位

誠如日標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
- a. 重慶金科駿耀為該物業的土地使用權及房屋所有權擁有人。重慶金科駿耀有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期限內，重慶金科駿耀的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院及重慶市江北區人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，原因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下一層及地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市開州區開州大道東	重慶市開州區農協路	重慶市開州區開州大道東
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	2024年2月22日	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	25,928	22,000	24,000
單價 (人民幣元 / 停車位)	25,928	22,000	24,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整 (地下一層)； 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層)； 向下調整 (地下二層)	無調整 (地下一層)； 向下調整 (地下二層)
磋商折扣	無調整	向下調整	向下調整
總調整	0.0% (地下一層)； -20.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層)； -24.0% (地下二層)	-5.0% (地下一層)； -24.0% (地下二層)
經調整單價 (人民幣元 / 停車位)	25,928 (地下一層)； 20,742 (地下二層)	20,900 (地下一層)； 16,720 (地下二層)	22,800 (地下一層)； 18,240 (地下二層)
所選擇單價 (人民幣元 / 停車位)	23,209 (地下一層)； 18,567 (地下二層)		
標的物業一 停車位數量	2		
停車位市場價值 (人民幣元)	40,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值 人民幣元
34.	中國重慶市開州區農協路 2 號悅湖名門的 1 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即悅湖名門）（「開發項目」）內的 1 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2022 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市開州區農協路，距離萬州北站約 47.3 公里，距離萬州五橋機場約 64.0 公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作商業用途（於 2058 年 7 月 30 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	<p>20,000</p> <p>（目標公司應佔權益 100%：20,000）</p>

附註：

1. 詳細地址如下所示：

位於中國重慶市開州區農協路 2 號悅湖名門的 B2-269 號車位

2. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科駿耀房地產開發有限公司（「重慶金科駿耀」），詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2020)開州不動產權第 000764520 號	商業	車位	2058 年 7 月 30 日	23,366.00	20,721.50

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科駿耀，詳情如下：

序號	證書編號	房屋用途
----	------	------

1 渝(2020)開州不動產權第 000764520 號 車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 重慶金科駿耀為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科駿耀有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，重慶金科駿耀的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市開州區開州大道東	重慶市開州區農協路	重慶市開州區開州大道東
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	2024年2月22日	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	25,928	22,000	24,000
單價 (人民幣元/停車位)	25,928	22,000	24,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向下調整	向下調整	向下調整
磋商折扣	無調整	向下調整	向下調整
總調整	-20.0%	-24.0%	-24.0%
經調整單價 (人民幣元/停車位)	20,742	16,720	18,240
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	18,567		
標的物業— 停車位數量	1		
停車位市場價值 (人民幣元)	20,000		

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2024 年 9 月 30 日 現況下 之市值 人民幣元
35.	中國重慶市開州區子坪路 46 號雲壘台的 1 個車位	<p>該物業包括一個住宅開發項目（即雲壘台）（「開發項目」）內的 1 個車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>誠如目標集團所告知，開發項目已於 2020 年竣工。</p> <p>開發項目位於重慶市開州區子坪路，距離萬州北站約 51.7 公里，距離萬州五橋機場約 68.4 公里。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權作商業用途（於 2056 年 7 月 14 日到期）。</p>	該物業於估值日期空置。	20,000 (目標公司應佔權益 100%: 20,000)

附註:

1. 詳細地址如下所示:

位於中國重慶市開州區子坪路 46 號雲壘台的 B2-268 號車位

2. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房地產權證，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬重慶市金科駿耀房地產開發有限公司（「重慶金科駿耀」），詳情如下:

序號	證書編號	土地用途	房屋用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	渝(2019)開州不動產權第 001132349 號	商業	車位	2056 年 7 月 14 日	37,285.21	31,513.67

經目標集團確認，該物業為上述證書的一部分。

3. 根據重慶市開州區規劃和自然資源局核發的房屋所有權不動產登記查詢結果告知單，該物業的房屋所有權已歸屬重慶金科駿耀，詳情如下:

序號	證書編號	房屋用途
----	------	------

1 渝(2019)開州不動產權第 001132349 號 車位

誠如目標集團及中國法律顧問所確認，目前無法獲取土地使用權的不動產登記查詢結果告知單。中國法律顧問無法披露有關土地使用權的任何產權負擔。關於中國法律顧問提供的有關土地使用權的意見，請參閱附註 4(a)。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：-
 - a. 重慶金科駿耀為該物業土地使用權及房屋所有權的擁有人。重慶金科駿耀有權自由佔用、使用、租賃或處置該物業的房屋所有權。然而，於查封的有效期內，重慶金科駿耀的該等權利受到限制；
 - b. 該物業的房屋所有權並無質押；及
 - c. 該物業的房屋所有權已被重慶市第一中級人民法院查封。
5. 在吾等的估值過程中，吾等假設該物業可在無法律障礙的情況下轉讓。
6. 吾等已根據以下分析作出估值：

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等分別編製一份來自拍賣平台及房地產中介機構的交易可資比較物業及掛牌出售可資比較物業清單。該清單採用下文所載選擇標準篩選可資比較物業表所述所選擇可資比較物業。經排除異常值（例如單價虛高或低而可能歪曲或扭曲總體結果的可資比較物業），所選擇可資比較物業屬詳盡。估值過程遵循標準物業估值慣例。

選擇標準

交易日期：	交易於估值日期前一年內完成或掛牌出售物業於估值日期可供出售
位置：	位於政府界定的相同或附近市區的交易或掛牌出售物業
物業類型：	與標的物業具有相同用途的交易或掛牌出售物業

為考慮標的物業與所選擇可資比較物業的差異，已對所選擇可資比較物業的單價（即交易價格或掛牌出售價格除以建築面積（平方米）（就商業物業而言）或車位數目（就車位而言））進行調整，以計算各所選擇可資比較物業的經調整單價。所採用單價為經調整單價的平均值。

調整因素

已考慮多項調整因素（包括但不限於以下因素），並在必要時將其應用於所選擇可資比較物業的單價：

時間：	時間調整解決估值日期至可資比較物業日期之間的市況差異。所選擇交易可資比較物業已於一年內完工，而所選擇掛牌出售可資比較物業可獲得截至估值日期可供出售物業的活躍市場報價，吾等認為毋須進行時間調整。
位置：	位置調整反映標的物業與所選擇可資比較物業在位置及交通便利性方面的差異。吾等認為毋須進行位置調整，因為所選擇可資比較物業毗鄰標的物業。

面積：	面積調整適用於標的物業與所選擇可資比較物業存在面積差異時。經考慮標的物業與所選擇可資比較物業之間的面積差異較小，吾等並無對所選擇可資比較物業進行面積調整。
樓層：	當標的物業的樓層與所選擇可資比較物業樓層不同，且影響商業物業的視野、交通便利性、商機及車位的便利性時，進行樓層調整。倘所選擇可資比較物業分別位於商業物業及停車位的較高或較低樓層，則向上調整，反之亦然。
磋商折扣	磋商折扣調整適用於掛牌出售可資比較物業，原因為掛牌出售價格未必代表最終交易代價。掛牌出售可資比較物業須進行磋商，價格折扣可能切實可行。對所選擇掛牌出售可資比較物業進行向下調整，而並無對所選擇交易可資比較物業進行調整。

可資比較物業

所選擇可資比較物業及調整詳情載列如下：

就地下二層的停車位而言：

	可資比較物業一	可資比較物業二	可資比較物業三
地址	重慶市開州區開州大道東	重慶市開州區農協路	重慶市開州區開州大道東
用途	停車位	停車位	停車位
類型	交易	掛牌出售	掛牌出售
交易日期	2024年2月22日	不適用	不適用
停車位數量	1	1	1
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
金額 (人民幣元)	25,928	22,000	24,000
單價 (人民幣元/停車位)	25,928	22,000	24,000
調整因素			
時間	無調整	無調整	無調整
位置	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
樓層	向下調整	向下調整	向下調整
磋商折扣	無調整	向下調整	向下調整
總調整	-20.0%	-24.0%	-24.0%
經調整單價 (人民幣元/停車位)	20,742	16,720	18,240
所選擇單價 (人民幣元/停車位)	18,567		
標的物業— 停車位數量	1		
停車位市場價值 (人民幣元)	20,000		

臨時股東會通告

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，概不對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。

JINKE 金科服務

關 愛 無 處 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

將於2024年12月20日舉行之

臨時股東會通告

茲通告金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2024年12月20日(星期五)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行2024年第三次臨時股東會(「臨時股東會」)，以考慮及酌情通過下文所載相關決議案。除文義另有所指外，本通告及以下決議案所用詞彙與本公司日期為2024年11月29日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認債務清償授權及其項下擬進行的交易。謹此授權董事會實施債務清償授權項下擬進行的交易。」

承董事會命

金科智慧服務集團股份有限公司

董事長

夏紹飛

重慶，2024年11月29日

臨時股東會通告

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」），臨時股東會上的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.jinkeservice.com）。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東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會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於代表委任表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派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），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會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席臨時股東會並於會上投票的資格，本公司將於2024年12月17日（星期二）至2024年12月20日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東會並於會上投票，尚未登記過戶文件的本公司股東須不遲於2024年12月16日（星期一）下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶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），以進行登記。
5. 股東必須以書面形式委任受委代表，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者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。出席臨時股東會（或其任何續會）的本公司股東或其委任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夏紹飛先生，非執行董事吳曉力先生、林可女士、徐國富先生、石誠先生及祁詩皓先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生。