

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團租賃的該物業於[2020年6月30日]的估值所編製的函件及估值報告全文，以供載入[編纂]文件。本附錄中定義的詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務
公司牌照編號C-006052



香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號的深圳布吉萬象匯(該物業)的估值

指示、目的及估值日期

按照指示我們對華潤萬象生活有限公司(貴公司)及其附屬公司(下文統稱貴集團)擁有權益的位於中華人民共和國(中國)的該物業估值的指示，我們確認，我們已進行實地考察，進行相關查詢及搜索，並已取得我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們有關該物業於[2020年6月30日](估值日期)的市場價值的意見，以供載入[編纂]文件。

我們確認：

- 我們並無於該物業中擁有現有或預期權益，並非貴公司的關聯法團，且與貴公司並無關係。

- 我們獲授權擔任估值師，並在評估類似類型物業方面擁有必要的專長及經驗。

估值乃按公平公正的基準編製。

估值基準

我們的估值基於市場價值，我們對市場價值的定義是，在進行適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債的估計金額。

市場價值被理解為未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，資產或負債的估計價值。

該估計尤其不考慮因與銷售有關的任何人士所授出的特別代價或優惠或任何特殊價值因素而上升或下降的估計價格。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發(被世界衛生組織於2020年3月11日宣佈為全球性大流行)影響了全球金融市場，許多行業的市場活動均受到影響。於估值日期，我們認為，我們可減少採用過往市場證據作比較，以達致估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著我們面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況為我們作出判斷的依據。

因此，我們的估值基於現行皇家特許測量師學會估值準則界定的「重大估值不確定因素」報告。故此，我們的估值比正常情況下具有較低的確定性，並須對我們的估值更加審慎。鑒於COVID-19未來可能對房地產市場造成的影響未知，我們建議閣下經常檢討該物業的估值。

估值準則

估值乃按照現行皇家特許測量師學會估值 — 全球準則(包含皇家特許測量師學會發佈的最新IVSC國際估值準則)及參考香港測量師學會發佈的2017年香港測量師學會估值準則進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

附錄三

物業估值報告

物業分類及估值方法

由於該物業禁止轉讓，在對該物業(由貴集團租賃用於在中國投資)估值時，我們並無對該物業賦予商業價值。

業權調查

我們已獲提供與該物業有關的業權文件副本。然而，我們並無搜索正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂未出現在提供予我們的文件中。在估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴集團提供的資料及貴集團法律顧問競天公誠律師事務所出具的有關該物業業權的法律意見。

資料來源

我們在很大程度上依賴貴公司提供的有關租賃時間表、租期、建築面積、建築平面圖及所有其他事項等的資料。估值中包含的尺寸、量度及面積基於我們獲提供的文件中所載資料，因此僅為約數。

我們亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重要因素或資料，且我們認為我們已獲提供充足資料，可達致知情見解。我們相信，我們在編製估值時使用的假設屬合理。

實地測量

所有文件及合同僅用作參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的土地／建築面積的正確性，而是假設提供予我們的文件及官方現場／平面圖所示土地／建築面積正確無誤。所有文件及合同僅用作參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

估價及諮詢服務經理姜淼女士(酒店管理理學碩士)亦協助了本次估值工作，於2020年5月10日視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業內部。然而，我們並無進行調查，以

確定地面狀況及設施或其他方面是否適合作未來發展。在編製估值時，我們乃假設有關方面令人滿意。然而，吾等無法報告該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構性瑕疵。我們並無對任何設施進行測試。

估值假設

我們的估值基於以下假設：該物業將以現況在公開市場上出售，受現有租約規限或附帶空置管有權的利益，但不附帶遞延定期合同、回租、合營、管理協議或可能影響該物業價值的任何類似安排的利益。

在對中國該物業估值時，除另有註明外，我們乃假設該物業已以象徵性年度土地使用費按各自的特定年期獲授予可轉讓土地使用權，且任何應付的土地出讓金已悉數支付。

此外，我們已作出以下假設：

- 貴公司提供的有關該物業的所有資料正確無誤。
- 已取得該物業的適當所有權及相關規劃批文，該物業可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式處置。
- 該物業無污染。

我們的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠負債項，亦未考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，我們乃假設該物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

貨幣

本報告所列貨幣數字均為人民幣(人民幣)。

附錄三

物業估值報告

我們對該物業的估值載列於隨附的估值詳情，估值詳情連同本附函構成我們的估值報告。

此致

P. O. Box 31119,
Grand Pavilion,
Hibiscus Way
802 West Bay Road,
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands
華潤萬象生活有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)

估價及諮詢服務主管

鄭亥延

謹啟

2020年[●]

附註：鄭亥延持有理學碩士學位，為皇家特許測量師學會會員，在房地產行業具有逾15年經驗。其估值經驗涵蓋英國、中亞及西亞、大中華地區、韓國、香港及其他地區。鄭亥延亦為香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。

估值詳情

貴集團租賃用於在中國投資的物業

物業	概況及年期詳情	估用詳情	該物業 於2020年6月30日 的市場價值																
位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路2號的深圳布吉萬象匯	<p>該物業包括建於佔地面積約94,966.00平方米的一幅地塊上的一個4層購物中心，加上作零售用途的單層地庫，連同部分配套辦公區域。該物業於2016年建成。</p> <p>該物業的總建築面積約為124,514.16平方米(主租賃面積)。該物業的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1層</td> <td>20,458.55</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>28,940.87</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>23,840.89</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td>31,248.83</td> </tr> <tr> <td>地庫1層</td> <td>18,933.02</td> </tr> <tr> <td>配套辦公室</td> <td>1,092.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>124,514.16</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約 建築面積 (平方米)	1層	20,458.55	2層	28,940.87	3層	23,840.89	4層	31,248.83	地庫1層	18,933.02	配套辦公室	1,092.00	總計：	124,514.16	<p>於估值日期，該物業被分租予不同租戶，最遲租期於2042年9月30日屆滿，總基本租金為每月約人民幣12,100,000元。</p> <p>根據提供的資料，該物業於2019年全年亦產生總營業額租金約人民幣25,800,000元。</p> <p>該物業的大型主要租戶包括萬家超市、GAP、Calvin Klein Jeans及優衣庫。</p>	無商業價值 (請參閱附註4)
樓層	概約 建築面積 (平方米)																		
1層	20,458.55																		
2層	28,940.87																		
3層	23,840.89																		
4層	31,248.83																		
地庫1層	18,933.02																		
配套辦公室	1,092.00																		
總計：	124,514.16																		
	<p>根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業的總可出租面積約為68,683.12平方米。</p> <p>該物業由 貴公司的間接全資附屬公司華潤潤欣商業管理(深圳)</p>																		

附錄三

物業估值報告

物業	概況及年期詳情	佔用詳情	該物業 於2020年6月30日 的市場價值
	有限公司(華潤潤欣)租用，為期15年，於2032年12月31日屆滿，可續租另外10年。於估值日期，應付的初始租金約為每年人民幣77,200,000元(不包括服務費)。		

附註：

1. 根據175份不動產權證書，該物業(總建築面積為102,363.43平方米(業權面積))的房屋所有權歸深圳市信旺房地產開發有限公司(深圳信旺或出租人)所有，連同已獲授土地使用權，期限於2084年4月9日屆滿，作住宅及商業用途。
2. 根據深圳信旺與華潤萬家有限公司(華潤萬家)簽署的日期為2013年11月15日的租賃協議及深圳信旺、華潤萬家及華潤潤欣簽署的日期為2017年7月30日的第2份補充協議連同其他補充協議(統稱主租賃協議)，位於信義荔景禦園E-01地段的1至9號樓的商用物業(地庫1層至4層)(即該物業，總建築面積約124,514.16平方米)被出租予華潤潤欣，以經營一個購物中心，單位月租為人民幣55元/平方米，每36個月上漲5%。租金不包括服務費，服務費按每月人民幣2.5元/平方米計算。根據主租賃協議的條款，首五年提供租金優惠每年人民幣5,000,000元。
3. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

就深圳信旺與華潤潤欣訂立的主租賃協議而言(下文披露的差異面積事宜除外)：

- a. 主租賃協議合法、有效並對簽約方具有法律約束力；
- b. 深圳信旺已取得佔有、使用、獲得收益及處置該物業的合法權利，並有權將該物業出租予華潤潤欣作經營用途；

就華潤潤欣與各租戶訂立的分租協議而言：

- c. 華潤潤欣按照中國法律法規有權使用及分租該物業(下文披露的差異面積事宜除外)；及
- d. 據華潤潤欣表示，分租協議未向相關房屋管理部門登記備案。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，分租協議的有效性不受未登記影響。然而，根據《商品房屋租賃管理辦法》，雙方可能被相關房屋管理部門要求於規定期限內將分租協議登記備案，否則雙方可能被下令整改及罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。貴公司致力於作出合理努力，以敦促華潤潤欣於房屋部門規定的期限內將分租協議登記備案。如被下令整改，華潤潤欣被要求支付罰款的風險較低。據華潤潤欣確認，迄今為止尚未收到整改命令。

主租賃協議下的主租賃面積與上文附註1所述的業權面積之間的建築面積差異約為22,150.73平方米(差異面積)。無法確定深圳信旺是否具有合法權利或必要權限租賃物業的差異面積部分。華潤潤欣及深圳信旺確認，差異面積並非計容積率面積，而深圳信旺已承諾將確保華潤潤欣使用差異面積並承擔主租賃協議的責任和義務。

- 4. 由於該物業被禁止轉讓，在估值過程中，我們並無對該物業賦予商業價值。