

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2022年10月31日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔
駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等謹遵照潤華物業科技發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，對貴集團所持有及所租用位於中國的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2022年10月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12號、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發的英國皇家特許測量師學會估值—2022年全球準則及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之公平交易情況下，於估值日期達成資產或負債交易之估計金額」。

物業權益的分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按 貴集團持有的權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類—貴集團於中國持作投資之物業權益；及

第二類—貴集團於中國租用之物業權益。

估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特別條款或情況（例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）引致估計價格的增減。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、抵押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設按名義土地使用年費計算的有關物業於指定年期內的可轉讓土地使用權已出讓，且任何土地出讓金已悉數繳清。吾等已依賴 貴集團及其法律顧問就有關物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等假設承授人擁有有關物業的強制執行業權。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設有關物業的承授人或用戶均有權於獲出讓的整個使用年期屆滿前不受干預地自由使用或出讓有關物業。

除本報告註明者外，吾等假設有關物業均可交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命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。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

附錄三

物業估值報告

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，除本報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無存在任何侵用或侵佔情況。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該物業的指定用途進行估值，並獲悉該物業將用作該等用途（以下稱為「**持續用途**」）。

於對物業權益進行估值時，吾等採用收益法進行估值，當中計及自現有租約或轉租所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可取得之租金收入，並計及租賃或轉租之可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中之現有可比較銷售交易。

業權調查

吾等已獲得有關中國物業權益的業權文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及有關物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件均僅用於參考，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 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益業權有效性發出的意見。

實地調查

吾等已視察有關物業的外部，並在可能情況下亦已視察其內部。實地視察由估值師 Amber Liu 於2021年2月22日及2021年5月6日以及 Yoyo Mang (CPV) 於2021年6月23日進行，彼等於中國物業估值方面擁有兩年經驗。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的任何物業發展。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來物業發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重殘缺。然而，吾等未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施服務。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴集團或法律或其他專業顧問就法定通告、

附錄三

物業估值報告

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、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的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，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上所示的面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，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

本報告摘錄及翻譯自相關中文文件的內容，如有用詞歧義，概以原文為準。

貨幣

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以人民幣列值。

吾等的估值概述如下及隨附估值證書。

此致

潤華物業科技發展有限公司
中華人民共和國（「中國」）
山東省濟南市
槐蔭區經十路28988號
樂夢中心1號樓6樓
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司

彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
管理合夥人

謹啟

2022年12月30日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2022年	貴集團	於2022年
		10月31日		10月31日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔的
		人民幣元		市值
				人民幣元
1.	中國山東省濟南市槐蔭區 經十路28988號樂夢中心1號至2號樓 3樓307室、5樓以及17樓全層	18,730,000	100%	18,730,000
	小計：	18,730,000		18,730,000

第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	於2022年	貴集團	於2022年
		10月31日		10月31日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔的
		人民幣元		市值
				人民幣元
2.	中國山東省 濟南市章丘區開發區 明埠東路中段路西	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國山東省 濟南市天橋區 天成路／街官扎營片區 11號樓(現9號樓1單元)-111號、 102號、201號	無商業價值	100%	無商業價值
4.	中國山東省 濟南市槐蔭區 齊州路齊魯之門113號、114號、 115號、219號、220號、305號至 313號、403號至415號及5樓至24樓	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	總計：	18,730,000		18,730,000

附錄三

物業估值報告

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日 現況下的 市值										
				人民幣元										
1	中國山東省 濟南市槐蔭區 經十路28988號 樂夢中心1號至 2號樓 3樓307室、 5樓以及17樓全層	該物業包括3樓的一個單元以及5樓及 17樓全層，總建築面積約為2,205.40平 方米，為2016年竣工的樓高31層的辦 公大樓的一部分。 詳細面積載列如下：	於估值日期，該物 業部分可出租面 積1,897.39平方米 由 貴集團向多名獨 立第三方及兩名關連 方出租，月租總額約 為人民幣102,433.26 元，最後屆滿日期為 2028年6月30日，作 商業用途。 該物業其餘部分目前 為空置。	18,730,000 (貴集團應 佔100% 權益： 18,730,000)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>單元及樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3樓307室</td> <td>294.26</td> </tr> <tr> <td>5樓全層</td> <td>955.57</td> </tr> <tr> <td>17樓全層</td> <td>955.57</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>2,205.40</td> </tr> </tbody> </table>	單元及樓層	建築面積 (平方米)	3樓307室	294.26	5樓全層	955.57	17樓全層	955.57	總計：	2,205.40		
單元及樓層	建築面積 (平方米)													
3樓307室	294.26													
5樓全層	955.57													
17樓全層	955.57													
總計：	2,205.40													
		該物業位於濟南市，距離大楊站約2公 里，距離濟南遙牆國際機場約50公里。												
		該物業已獲授商業用途的土地使用 權，於2053年3月10日到期。												

附註：

- 根據相關政府部門發出的房地產所有權證，總建築面積約為2,205.40平方米的物業已歸屬 貴集團，土地使用權期限為50年，作商業用途，於2053年3月10日到期，其詳情載列如下：

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
307	294.26	山東善佑物業經營管理有限公司	魯(2019)濟南市不動產權第0195281號
501	39.65	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225291號
502	40.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225252號

附錄三

物業估值報告

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
503	45.24	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225229號
504	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225224號
505	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225220號
506	51.97	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225210號
507	71.56	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225187號
508	51.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225070號
509	50.85	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225071號
510	75.32	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225072號
511	57.11	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225163號
512	56.82	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225157號
513	56.18	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225144號
514	77.33	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225073號
515	58.58	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225074號
516	57.74	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225075號
517	58.02	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0225076號
1701	39.65	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229499號
1702	40.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229498號
1703	45.24	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229497號
1704	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229495號
1705	53.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229448號
1706	51.97	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229446號
1707	71.56	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229442號
1708	51.55	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229508號
1709	50.85	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229505號
1710	75.32	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229482號

附錄三

物業估值報告

單位	建築面積 (平方米)	註冊擁有人	證書號碼
1711	57.11	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229478號
1712	56.82	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229474號
1713	56.18	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229458號
1714	77.33	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229455號
1715	58.58	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229450號
1716	57.74	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229515號
1717	58.02	山東潤華物業管理股份有限公司	魯(2018)濟南市不動產權第0229514號

2. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已依法有效獲取該物業的土地使用權；
 - 貴集團有權依法佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業的建築物；及
 - 該物業已抵押。
3. 於估值過程中，吾等已參考標的物及鄰近開發的若干可資比較物業的租金及／或要價。吾等採納的單價範圍介乎每平方米每月人民幣42元至人民幣43元。吾等所假設的單價與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單價作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、面積、樓層及位置。吾等假設的市場回報率為5%，與該地區同類型物業5%至9%的市場回報率一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日的 市值 人民幣元
2.	中國山東省 濟南市 章丘區 開發區 明埠東路中段路西	<p>該物業包括辦公室、餐廳及工業用途的生產區域，總建築面積為約10,480.02平方米，於2005年竣工。</p> <p>該物業位於濟南市，距離章丘站約5公里，及距離濟南遙牆國際機場約50公里。</p> <p>該物業出租予 貴公司的全資附屬公司山東善佑物業經營管理有限公司，租期由2020年3月1日起至2029年6月30日止。</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為10,480.02平方米的部 分已轉租予多名獨立 第三方，最後屆滿日 期為2029年6月30日， 作工業用途。</p>	<p>無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

附註：

1. 根據山東潤華鼎新生物科技有限公司與 貴公司的全資附屬公司山東善佑物業經營管理有限公司訂立的租賃協議及確認協議，總建築面積為10,480.02平方米的樓宇已出租，租期由2020年3月1日起至2023年2月28日止，而租賃屆滿日期將延長至2029年6月30日，總年租金為人民幣1,500,383.91元。
2. 根據各轉租協議及日期為2021年12月29日的補充協議，總建築面積約為10,480.02平方米的物業部分已出租予多名獨立第三方，最後屆滿日期為2029年6月30日，總年租金為人民幣1,973,000元。
3. 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
4. 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣9,840,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
5. 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，工廠用途為每平方米每月人民幣8元至人民幣12元，辦公室用途為每平方米每月人民幣17元至人民幣20元。吾等假設的市場回報率為6.5%，與該地區同類型物業6%至13%的市場回報率一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年
				10月31日的 市值
				人民幣元
3.	中國山東省 濟南市天橋區 天成路／街 官扎營片區11號樓 (現9號樓1單元) -111號、102號、201號	該物業包括總建築面積約為5,236.40平方米的三個商用單元，於2015年竣工。 該物業位於濟南市，距離濟南站約1公里，及距離濟南遙牆國際機場約40公里。 該物業出租予 貴公司的全資附屬公司濟南邵新天和商貿有限公司，租期由2018年12月10日起至2027年12月9日止。	於估值日期，總建築面積約為4,387.76平方米的物業已轉租予兩名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年12月9日，作商業用途。 該物業其餘部分目前為空置。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

- 根據濟南舊城開發投資集團有限公司與 貴公司的全資附屬公司濟南邵新天和商貿有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約為5,236.40平方米的樓宇已訂約轉租，期限由2018年12月10日起至2027年12月9日止，其年租金詳述如下：

期間	年租金 (人民幣元)
2018年12月10日-2019年12月9日(含6個月免租期)	1,476,810
2019年12月10日-2021年12月9日	2,929,542
2021年12月10日-2024年12月9日	3,017,368
2024年12月10日-2027年12月9日	3,108,090

- 根據兩份轉租協議及一份補充協議，總建築面積為約4,387.76平方米的物業部分出租予兩名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年12月9日，總年租金為人民幣2,598,204.00元。
- 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：：
 - 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
- 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣15,170,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
- 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，商舖用途為每平方米每月人民幣59元至人民幣67元。吾等假設的市場回報率為6%，與該地區同類型物業5%至13%的市場回報率一致。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 10月31日的 公平值 人民幣元
4.	中國山東省 濟南市槐蔭區 齊州路齊魯之門 113號、114號、 115號、219號、 220號、305號至 313號、403號至 415號及5樓至24樓	該物業包括一幢商業樓宇，總建築面積約為38,453.85平方米。 該物業位於濟南市，距離濟南西站約1.3公里，距離濟南遙牆國際機場約40公里。 該物業租予 貴公司的全資附屬公司山東潤物停車場管理有限公司，租期由2021年12月8日起至2027年12月31日止。	於估值日期，總建築面積約為15,351.05平方米的物業已轉租予多名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年9月30日，作商業用途。 該物業其餘部分目前為空置。	無商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無商業價值)

附註：

- 根據山東齊魯之門商業運營有限公司與 貴公司的全資附屬公司山東潤物停車場管理有限公司訂立的租賃協議及確認協議，總建築面積為38,453.85平方米的樓宇已出租，租期由2021年12月8日起至2024年12月31日止，而租賃屆滿日期將延長至2027年12月31日，其年租金詳情如下：

期間	年租金 (人民幣元)
2021年12月8日–2022年12月7日	3,460,846
2022年12月8日–2023年12月31日	15,989,495
2024年1月1日–2024年12月31日	16,112,152
2025年1月1日–2025年12月31日	17,040,906
2026年1月1日–2026年12月31日	18,660,593
2027年1月1日–2027年12月31日	20,705,476

- 根據各轉租協議，總建築面積為約15,351.05平方米的物業部分出租予23名獨立第三方，最後屆滿日期為2027年9月30日，總年租金為人民幣10,400,000元。
- 誠如 貴公司中國法律顧問告知，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 尚未辦理房屋租賃登記的不會影響附註第1項所述的租賃協議的有效期。
- 吾等於進行估值時並無對該物業釐定商業價值，乃因其無法於市場上自由轉讓。作為參考，吾等認為上述租期於估值日期的估計價值為人民幣76,296,000元，此乃假設物業可於市場上自由轉讓。
- 於吾等的估值中，吾等已參考當地類似物業的若干租金憑證及要價，按可租賃面積基準商舖用途為每平方米每月人民幣39元至人民幣44元。吾等假設的市場回報率為5%，與該地區同類型物業5%至9%的市場回報率一致。