

敬啟者：

我們遵照山東卓創資訊股份有限公司(「貴公司」)向我們作出的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值。我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以就該等物業截至2025年9月30日(「估值日期」)的市值向 貴公司提供意見。

I. 估值基準

我們的估值基於市值進行。市值由國際評估準則定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。市值亦理解為資產或負債在不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項情況下的估計價值。

II. 物業類別

在我們的估值過程中，物業組合按以下組別分類：

第一類－貴集團於中國持作估用的物業

第二類－貴集團於中國持作發展中的物業

III. 估值方法

我們採用重置成本法對第一類、第二類物業進行估值。重置成本的定義為[以最新等值資產置換現有資產的成本(扣減實際折舊及所有形式的陳舊及優化)]。重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際折舊及所有形式的陳舊及優化計算。於釐定土地價值時，我們已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊後重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

IV. 業權調查

我們已獲提供業權文件，並已獲 貴集團告知，概無編制其他相關文件。然而，我們並無查證原文件正本以核實業權，或確認是否存在任何修訂文件而未呈現於我們所獲提供的副本中。所有文件僅供參考。

V. 估值假設

我們的估值假設該等物業以其現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款、售後租回協議、合營企業、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等物業的價值。此外，我們並無考慮任何有關或影響該等物業出售的任何選擇權或優先購買權，我們亦假設並無任何形式的強迫出售。

於對該等物業進行估值時，我們倚賴 貴集團提供的意見， 貴集團於整段批授的尚餘年期內擁有該等物業的有效及可予強制執行的業權，且該等物業可自由轉讓，附帶可自由及不受干擾的使用權，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／購買代價。

VI. 估值考慮因素

1. 王華女士已於2025年9月視察該物業。我們已視察該物業的內外部，在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量。因此，我們無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無對任何設施進行測試。

王華女士是中國獲授權資產評估師，在中國資產(包括物業)估值領域擁有近20年的經驗。

2. 在我們的估值過程中，我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。
3. 我們並無進行詳細實地測量以核實該物業的地盤／建築面積的正確性，惟假設交付予我們的文件所示地盤／建築面積均正確。估值報告所列尺寸、計量及面積乃基於 貴集團向我們提供的文件所載資料的概約數值。

4. 我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料的真實性及準確性，且我們倚賴就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。我們認為，我們已獲提供充足資料，足以使我們達致知情意見。
5. 我們並無就該等物業的任何抵押、產權負擔或未償還債務，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。
6. 除非另有說明，否則我們假設該等物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。
7. 在對於該等物業的此項權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引、《英國皇家特許測量師學會評估－全球標準》、《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會發佈的《國際估值準則》所載的全部規定。

附註：除非另有說明，否則本函件所列全部金額均以人民幣計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

山東卓創資訊股份有限公司

中國山東省

淄博市張店區

北北京路186號

董事會 台照

為及代表

上海東洲資產評估有限公司

主席

徐峰

附註：徐峰先生為公司創始股東；中國獲授權資產評估師，徐峰先生是資產評估行業的資深專家，具有豐富的評估理論和實踐經驗，曾主持多家上市公司重大資產重組評估項目。

估值概要

編號	物業	於估值日期 現況下的市值
	第一類－貴集團於中國持作自用的物業	人民幣
1.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號的一處不動產（具體包含一宗土地使用權、七項建築構造物及若干構造物）。	232,922,322.60
	小計：	<u>232,922,322.60</u>
	第二類－貴集團於中國的開發中物業	人民幣
2.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號的建設中工業開發項目	764,287.83
	小計：	<u>764,287.83</u>
	總計：	<u>233,686,610.43</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值
1.	位於中國山東省 淄博市張店區北 北京路186號，該 物業包含一處不 動產，涵蓋一塊 土地、 七棟樓宇及若干 構築物。	該物業包括一塊土地，佔地面積約 66,972.00平方米，包括2015年至2025 年期間不同階段建於其上已竣工的樓 宇及若干構築物。 七棟樓宇的總建築面積約為53,838.92 平方米，包括兩棟辦公樓、一間餐 廳、三個公租房及一個人防工程。 構築物主要包括市政工程、圍牆、車 棚及大門等。 該物業的土地使用權已授予 貴集團 作工業用途，有效期至2062年6月11 日。	該物業目前 由 貴集團佔 用，作生產及附 屬用途。	人民幣 232,922,322.60元

附註：

1. 該物業位於淄博市張店區北北京路186號。
2. 根據於2012年6月12日簽訂的淄博市2011(增量)一張060國有土地使用權轉讓合約，一塊佔地面積約為66,972.00平方米的土地的土地使用權已轉讓予山東卓創資訊股份有限公司(「卓創資訊」)，期限為自土地交付之日起計50年，作工業用途。土地轉讓費為人民幣28,030,000元。
3. 根據魯(2020)淄博張店區不動產權第0001083號不動產權證書，一塊佔地面積約為66,972.00平方米的土地的土地使用權已授予卓創資訊，於2062年6月11日屆滿，作工業用途。卓創資訊擁有七棟樓宇，總建築面積約為53,838.92平方米。
4. 依據 貴公司出具的產權承諾函，卓創資訊已就上述不動產完成產權登記並取得不動產權證書，依法享有該不動產的完整所有權，即對該處不動產依法行使佔有、使用、收益及處分的權利。

附錄三

物業估值報告

第二類－貴集團於中國的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值
2.	位於中國山東省 淄博市張店區北 北京路186號的工 業開發物業	<p>該物業位於一塊面積約66,972.00平方 米的土地上。</p> <p>該物業目前尚在興建中，屬工業開發 項目。規劃總建築面積為8,000.00平方 米。</p> <p>該物業預計於2025年10月31日完工。 該物業位於張店區北北京路186號。 附近開發項目主要為工業用地。根 據 貴集團提供的數據，該物業擬作 工業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2062年6月 11日屆滿，作工業用途。</p>	截至估價日期， 該物業正在興建 中。	人民幣 764,287.83元

附註：

1. 該物業位於淄博市張店區北北京路186號。
2. 根據於2012年6月12日簽訂的淄博市2011(增量)一張060國有土地使用權轉讓合約，一塊佔地面積約為66,972.00平方米的土地的土地使用權已轉讓予山東卓創資訊股份有限公司(「卓創資訊」)，期限為自土地交付之日起計50年，作工業用途。土地轉讓費為人民幣28,030,000元。
3. 據 貴公司告知，截至2025年9月30日，已產生的總建築成本約為人民幣753,083.08元，我們已將其計入我們的估值中。
4. 依據 貴公司出具的產權承諾函，卓創資訊有權佔用或使用該物業的土地使用權。
5. 卓創資訊為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關證書及實體許可證。