

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就其對本集團的選定物業權益於2025年9月30日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司

香港

灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈

12樓A座

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對瓊崧科技集團股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於2025年9月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

附錄三

估值報告

選定物業權益乃 貴集團非物業業務的一部分，其賬面值佔 貴集團總資產的15%或以上，因此本文件須包含該物業權益的估值報告。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

鑒於該等物業的樓宇及構築物的性質以及其所在具體位置，難以取得相關的市場可資比較銷售案例，故該等物業的樓宇及構築物乃按成本法並參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本乃界定為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據目前土地用途的估計市值，加有關改造的當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。對土地部分進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在盈利能力而定。在吾等的估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或發展項目，假定未對該建築群或發展項目進行零碎交易。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

在評估物業權益時，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第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等確認，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分資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益的不動產權證書及其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。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物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問[北京德恒律師事務所]就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細的測量，以核實該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及服務是否適合在其上進行開發。在編製評估時吾等假設上述方面狀況良好且建設過程中不會產生意外成本及延誤。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行測試。

實地視察由劉瀑女士於2025年8月進行，劉瀑女士為註冊資產評估師，在中國擁有逾10年物業估值經驗。

貨幣

本報告所載的全部貨幣金額均以人民幣元為單位。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下審閱。

此 致

琥崧科技集團股份有限公司

中國

上海市

宜賢路2816號

華潤置地廣場B座21樓

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

合夥人

程國棟

英國皇家特許測量師

2025年[•]

附註：程國棟為一名特許測量師，在大中華區、亞太區、美國及加拿大擁有逾20年的資產估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
1.	位於中國江蘇省常州市武進區錦城路7號的一幅土地、9幢樓宇及多項構築物	<p>該物業包括一幅佔地面積約為71,281.00平方米的土地，以及建於其上的9幢樓宇及多項附屬構築物（於2023年及2024年竣工）。</p> <p>9幢樓宇總建築面積約78,861.51平方米，包括設備製造廠房及倉庫、總部大樓、研發中心及員工宿舍。</p> <p>構築物主要包括橋樑、車棚、道路及圍牆。</p> <p>該物業的土地使用權已授予貴集團，期限至2072年11月27日屆滿，作集體建設用途。</p>	該物業大部分目前由貴集團佔用，作生產及附屬用途，其中約14,233.56平方米由兩名第三方租用作投資用途。	259,047,000

附註：

- (1) 根據常州西太湖科技產業園管理委員會與上海琥崧智能科技股份有限公司（「上海琥崧」）於2022年6月6日簽訂的《琥崧智能項目入駐常州西太湖科技產業園協議》，常州西太湖科技產業園管理委員會將協助上海琥崧在常州西太湖科技產業園內獲取土地約110畝，出讓價為每畝人民幣550,000元。
- (2) 根據2022年11月8日簽訂的《農村集體經營性建設用地使用權出讓合同》（合同編號：JTGWJ20221901），一幅佔地面積約71,281.00平方米的土地使用權擬出讓予琥崧微納米科技（常州）有限公司（「常州微納米」），用於集體建設用途，權屬年期自土地交付日起計50年，土地出讓價款為人民幣42,770,000元。
- (3) 據貴公司告知，就該物業的土地使用權已支付的出讓價款為人民幣58,806,825元。

附錄三

估值報告

- (4) 根據蘇(2025)常州市不動產權第0007057號不動產權證書，一幅佔地面積約為71,281.00平方米的土地的土地使用權獲授予常州微納米，於2072年11月27日屆滿，作集體建設用途。常州微納米有9幢樓宇，總建築面積約為78,861.51平方米。
- (5) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有以下內容：
- a. 常州微納米合法擁有該物業的土地使用權，有權依法佔有及使用該土地，其權益受中國法律保護，該物業的土地使用權不存在所有權爭議或糾紛。
 - b. 常州微納米合法擁有該物業的建築物所有權，有權依法佔有及使用該等建築物，其權益受中國法律保護，該物業的建築物所有權不存在所有權爭議或糾紛。