

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持有物業權益於2025年12月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

指示

吾等按照上海鑫誼麟禾科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，就 貴集團持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）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，以就吾等對該物業於2025年12月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等的估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會的定義，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」）第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2024年全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

吾等對該物業的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對價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的報告並無考慮任何受估值的該物業的任何抵押、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。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及其法律顧問北京市競天公誠律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業權屬所提供的意見。

在對該物業進行估值時，吾等依賴中國法律顧問所提供日期為●有關該物業的法律意見(「**中國法律意見**」)。除非另有註明，否則 貴集團已合法取得該物業的土地使用權。

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

該物業乃採用收益法進行估值。收益法透過資本化現有租期的租金收入及資本化土地使用權期限截止前物業的當前市場租金收入的方式計及物業的年期價值及復歸價值。於釐定復歸價值時所採用的當前市場租金乃基於與標的物業特性相似的當地可比租金的調查結果。於釐定資本化率或市場收益率的參數時，已參考當地與標的物業特性相似的物業之當前售價及租金收入。收益法通過考慮現有租金水平及當前市場狀況來估算物業價值，並不具體涉及對未來利潤的預測。

權 屬 調 查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業權屬的文件副本。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該物業之現有權屬以及該物業可能附帶的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，吾等在很大程度上依賴中國法律顧問就位於中國的該物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實地視察

吾等已視察對象物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由 Samuel Lau (高級分析師) 於2026年1月14日進行。彼於中國物業估值方面擁有逾6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該物業是否確無腐朽、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。吾等的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，吾等在很大程度上依賴 貴集團、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的資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 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物業面積的準確性，惟假設提供予吾等的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，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣列值。

吾等的估值證書載列如下。

此 致

中國上海市虹口區
四川北路88號星薈中心1號樓27樓
上海鑫誼麟禾科技股份有限公司
董事會 台照

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 (澳大利亞)
RICS註冊估值師
謹啟

2026年 ●

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、東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾15年經驗。

附錄四

物業估值報告

估值證書

貴公司於中國持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 12月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國浙江省寧波市鄞州區瞻岐鎮鄞東北路188號	<p>該物業包括六幢1至4層工業樓宇，總建築面積約23,139.65平方米。</p> <p>該物業於估值日期持有作投資用途。</p> <p>據貴集團告知，該物業於2009年竣工。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區鄞東北路與松城北路交界西南側，距離寧波櫟社國際機場約51.4公里。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予，期限至2056年9月27日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業已出租予租戶作業務營運、物流及倉儲用途。</p>	<p>64,970,000</p> <p>(貴公司應佔40%權益： 25,988,000)</p>

附註：

- 根據寧波市自然資源和規劃局發出的不動產權證—浙(2021)寧波市鄞州區不動產權第0003038號，總地盤面積約37,575.70平方米的物業土地使用權(期限至2056年9月27日屆滿，作工業用途)及總建築面積約23,139.65平方米的建築物所有權(作工業用途)已歸於浙江明磊鋰能源科技股份有限公司(「浙江明磊」)，貴公司直接持有其40%股權。
- 根據一份租賃協議及一份補充協議，該物業已出租予獨立第三方，總月租金為人民幣334,921元(不包括增值稅及公用事業費)，租期至2033年8月31日屆滿。

3. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 浙江明磊是該物業土地使用權及建築物所有權的合法擁有人。浙江明磊有權佔有、使用、抵押、從中取得收益、轉讓及以其他方式處置該物業；及
 - b. 該物業已抵押予中國進出口銀行寧波分行。

4. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值過程中，吾等已參考當地各項與標的物業在性質、用途、規模及可達性等方面特徵相似的相關租金證據。可比物業經調整後的單位租金介乎每月每平方米人民幣15元至人民幣20元(按建築面積計算)。吾等假設的市場收益率為6.5%，此與物業板塊現行市場收益率一致，工業物業的收益率通常介乎5.9%至7.8%。