

以下為獨立估值師Colliers Appraisal & Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.就其對本公司所持該物業於2025年12月31日的估值發出的函件全文及估值概要，乃為載入本文件而編製。

Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.
中國北京市朝陽區建國路91號
金地中心A座507室



敬啟者：

關於：中華人民共和國安徽省天長市經濟開發區緯二路南側、經五路西側之工業綜合體（「該物業」）

指示

我們遵照閣下的指示，對四川英發德盛科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有作投資用途的該物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為屬必要的有關進一步資料，以就該物業於2025年12月31日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供我們的意見，以供載入公開文件之用。

所指定的該物業屬於貴集團物業業務的一部分，其賬面值佔貴集團總資產的1%以上，因此該物業的估值報告須載入本[編纂]文件內。

估值的基礎

我們的估值是基於市場價值，我們將市場價值界定為「某項資產或負債於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市場價值理解為在估計資產或負債價值時，不考慮買賣（或交易）成本亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計值特別排除因與銷售相關的任何人士給予特殊考慮或優惠，或任何特殊價值要素而導致的估計價格虛高或虛低。

評估準則

在對該物業進行估值時，我們已完全遵守最新版的《英國皇家特許測量師學會(RICS)評估——全球標準》(納入《國際評估標準理事會(IVSC)國際評估準則》)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值師的資格

本估值由胡建明(RICS會員編號：0837243)編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會資深會員，現任Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd. (「Colliers」)中國估值及諮詢服務的執行董事，具備進行估值的適當資格，並擁有逾25年評估中國境內此類規模及性質物業的豐富經驗。

我們以RICS發佈的最新版《RICS評估——全球標準》(納入國際評估準則)所界定的獨立估值師身份行事。

估值師及Colliers均不知悉有任何金錢利益或衝突可合理地被視為能夠影響對該物業價值作出公正及客觀意見的能力。

估值方法

在評估 貴集團持有作投資用途的該物業價值時，我們採用收益法，考慮該物業的當前租金水平及其租約的復歸潛力。在釐定租約的復歸潛力時，我們採用市場法，參考附近類似物業的近期擬議租賃及出售交易進行評估。

我們的估價是基於假設業主於公開市場上以其現狀出售該物業，並未享有延期條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或可能增加該物業價值的任何類似安排所帶來的利益。此外，我們的估價並未考慮任何形式的被迫出售情況。

資料來源

儘管我們已盡可能進行獨立查詢，但我們在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問就該物業業權提供的資料。就進行本估價而言，我們亦已接納我們所獲提供的該等資料為真實及正確。此包括所有權業權、地盤及建築面積、規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用情況、租約、該物業的識別資料及所有其他相關事項。

我們亦獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。我們相信，編製估價時所採用的假設屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向我們提供對估價屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

我們已獲提供有關該物業的若干業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，由於中國土地註冊制度的性質，我們並未審查原始文件以核實該物業的現有業權或該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們假設該物業已取得完整及妥當的所有權業權，且所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

我們已倚賴 貴公司的法律顧問國浩律師（南京）事務所就該物業業權出具的法律意見所提供的意見。我們概不對我們就該等資料所作的任何詮釋承擔責任，有關詮釋應屬於法律顧問的專業範疇。

本函件及估值概要中披露的所有法律文件僅供參考。我們概不對本函件及估值概要所載與該物業的法定業權有關的任何法律事宜承擔任何責任。

假設及聲明

我們在估值中並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及其法律顧問國浩律師(南京)事務所提供的有關該物業業權的資料屬真實及正確；
- 該物業並無任何污染及環境問題或危害；
- 我們已假設該物業處於良好的維修、管理及維護狀態，適合其當前用途，且未來將繼續按此標準進行管理及維護；及
- 在評估 貴公司持作投資用途的該物業時，我們假設已出租部分將繼續被佔用並保持良好狀態。

環境、社會及管治考慮因素

當我們的意見是基於《國際評估準則》(IVS)時，我們已考慮i) 我們視察該物業(如已進行)時容易發現的重大環境、社會及管治(ESG)因素，及ii) 我們認為對我們的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。在我們的意見中，我們已盡力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，我們是物業估值師，並不具備進行環境審計或對與該物業相關的任何實體在社會責任或企業管治方面的合規性進行審計的專業知識。此類評估超出我們意見的範圍及目的。鑒於我們的觀察屬概括性質，閣下應就上述事項徵詢具體意見。

實地測量

我們並無進行實地測量以核實有關該物業地盤面積的正確性，但已假設提供予我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及正確。所有文件及合同均僅供參考，所有的尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

該物業已由胡建明先生於2025年11月進行視察。

我們已視察物業的外部，並在可能的情況下視察物業內部。我們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，亦無檢查木構件或被遮蓋、隱藏或不可通達的其他構築物部分，故我們無法呈報該物業的任何有關部分是否並無損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

請注意，我們並無進行調查以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展。我們的估值乃基於假設上述方面均令人滿意。

貨幣

除另有說明外，本報告所列的所有貨幣數字均以人民幣計值。

我們謹此證明，我們目前及日後均無在該物業或所報告的價值中擁有任何權益。

隨附我們的估值概要。

此致

四川英發睿能科技股份有限公司
中國
四川省
宜賓市
敘州區
高場鎮
董事會 台照

代表

Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.

胡建明
FRICS AICFC
執行董事
中國估價及諮詢服務
RICS會員編號：0837243
謹啟

2026年[●]

附註：胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過25年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋中國。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

估值概要

物業	描述及年期	佔用詳情	於2025年12月31日 現況下的市場價值
中國安徽省天長市經濟開發區緯二路南側、經五路西側之工業綜合體	<p data-bbox="528 380 783 519">該物業是建於一幅佔地面積約239,139.00平方米土地上的大型工業綜合體。</p> <p data-bbox="528 561 783 842">該物業位於天長市經濟開發區（「經濟開發區」）內，毗鄰G345啟東－那曲高速公路、新沂－揚州高速公路及天康大道交匯處，交通便利。距離滁州北站約90公里。</p> <p data-bbox="528 885 783 987">該地區為工業區，擁有完善的公共基礎設施及高效的道路網絡。</p> <p data-bbox="528 1029 783 1310">該物業包括9座建築及構築物，核實總建築面積為81,791.53平方米。建築及構築物的詳情載於下文附註v。根據獲提供的信息，該等建築及構築物於2020年落成。</p> <p data-bbox="528 1353 783 1530">根據所提供的不動產權證書，該物業的土地使用權已獲批用於工業用途，有效期至2064年5月25日。</p>	<p data-bbox="815 380 1070 587">在估值日期，該物業建築面積約15,095.00平方米的部分存在一份為期4年、於2029年8月31日屆滿的租約。</p> <p data-bbox="815 629 1070 732">月租金約為人民幣151,000元（不含管理費及增值稅）。</p> <p data-bbox="815 774 1070 842">該物業的其餘部分處於空置狀態。</p>	<p data-bbox="1110 380 1366 444">（人民幣184,860,000元）</p> <p data-bbox="1110 455 1366 519">（人民幣壹億捌仟肆佰捌拾陸萬元）</p>

附註：

- (i) 根據天長市市場監督管理局簽發的營業執照，貴公司直接全資附屬公司安徽英發德盛科技有限公司（「安徽英發德盛」）的基本資料如下：

企業名稱：	安徽英發德盛科技有限公司
統一社會信用代碼：	91341181MA2UUGAT64 (1-1)
類型：	有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）
法定代表人：	張發玉
註冊資本：	人民幣100,000,000元
成立日期：	2020年6月1日
經營期限：	無固定期限
地址：	天長市經濟開發區緯二路、經五路

附錄三

物業估值報告

經營範圍：晶體硅太陽能電池研發、生產、銷售；太陽能電池生產設備的研發、生產、銷售；自營或代理各類商品和技術的進出口業務（國家限制公司經營或禁止進出口的商品和技術除外）。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）

- (ii) 根據《國有建設用地使用權出讓合同》（編號：20230244），一幅佔地面積約27,392.00平方米的土地的使用權已出讓給安徽英發德盛，作工業用途，期限為50年，自土地交付之日起計，土地出讓金為人民幣2,670,000元。
- (iii) 根據天長市綜合投資發長有限公司與安徽英發德盛簽訂的《國有土地使用權轉讓合同》，一幅佔地面積約211,717.00平方米作工業用途的土地的使用權連同相應建築及構築物已轉讓予安徽英發德盛，代價為人民幣26,076,400元。
- (iv) 根據2023年8月17日簽發的不動產權證書（編號：皖(2023)天長市不動產權第0008853號），佔地面積約239,139.00平方米的該物業的土地使用權歸屬於安徽英發德盛，作工業用途。
- (v) 根據2023年9月9日簽發的不動產權證書（編號：皖(2023)天長市不動產權第009840號），佔地面積約239,139.00平方米的該物業的土地使用權及總建築面積約81,791.53平方米的該物業建築物所有權歸屬於安徽英發德盛。建築及構築物的詳情如下：

編號	建築物	用途	層數	建築面積 (平方米)
1	主樓1	工業	3	73,621.20
2	化學品供應站	工業	1	1,464.00
3	4號特氣站	工業	1	345.10
4	單層TMA供應站	工業	1	200.70
5	氨氣供應站	工業	1	250.56
6	消防水箱	工業	1	1,380.00
7	污水處理站	工業	1	3,129.51
8	110千伏變電站	工業	1	586.86
9	固廢倉庫	工業	1	813.60
總計				81,791.53

- (vi) 該物業的一般描述及市場資料如下：

位置 該物業位於天長市經濟開發區內。

交通 揚州泰州國際機場距離該物業約70公里。此外，周邊出租車及
 公交車便利。

周邊地區性質 該區域主要為工業區，分佈商務園區及生產廠房。

- (vii) 在評估該物業的市場價值時，我們參考了附近類似物業的租金及售價。可比物業位於同一區域，狀況、面積及年期等相似。所選可比物業包括該物業月租金範圍為每平方米人民幣11元至人民幣12元；在評估過程中，我們考慮了建築質量、位置、面積等相關調整因素以釐定該物業的單價。

(viii) 提供予我們有關該物業業權狀況及主要批文和許可批核的文件副本如下：

文件／批文	是否具備
不動產權證書	是
租金記錄	是
營業執照	是

(ix) 我們獲提供由 貴公司中國法律顧問國浩律師（南京）事務所就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

- a. 安徽英發已依法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，並有權佔有、使用、獲取收益、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的國有土地使用權及房屋所有權；及
- b. 該物業的國有土地使用權及房屋所有權已設定抵押。