

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物業權益於2025年12月31日之估值而編製之函件全文及估值證書，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：

緒言

根據浙江可勝技術股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）之指示，吾等對 貴公司於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該物業於2025年12月31（「估值日」）之市值向閣下提供意見。

估值基準及估值準則

吾等之估值乃按市值基準進行，市值由皇家特許測量師學會界定為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）發佈的RICS估值—2024年全球準則及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則。

估值假設

吾等對該物業之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等的報告並無考慮被估值的任何該物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無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 貴集團及其法律顧問國浩律師（杭州）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」）。除另有註明外， 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

對該物業的估值採用折現現金流量（「折現現金流量」）法。折現現金流量法涉及將標的物業於若干預測期間之未來經營收入淨額折現，所用折現率須為合適以反映第三方投資者就此類投資所需回報率。吾等已參考當前及預期的市場情況編製5年經營收入淨額預測。預測期結束後，經營收入淨額隨後按適當最終資本化率獲資本化，直至土地使用年期結束。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國之該物業業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國該物業之現有業權以及該物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，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中國法律顧問就中國該物業之業權有效性發出之中國法律意見。

實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Arya Lin（經理）於2025年11月20日進行。彼為資產評估師，於中國物業估值方面擁有5年以上經驗。

在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。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之任何物業發展，亦無進行結構調查，以確定標的物業是否無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。此外，吾等並無對任何公用事業服務進

附錄三

估值報告

行測試。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等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，吾等在很大程度上倚賴 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之資料。

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 貴集團確認所提供之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之準確性，惟假設提供予吾等之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(英文版)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，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值證書。

此 致

中國浙江省
杭州市錢塘區
白楊街道新科街118號
3幢20層
浙江可勝技術股份有限公司
董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
首席合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
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、東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值證書

貴公司在中國持作投資的物業權益

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	於2025年 12月31日 現況下之市值 人民幣元
1.	中國浙江省杭州市錢塘區白楊街道新科街118號可勝技術大樓3幢第1、4-14層	<p>可勝技術大樓(「該發展物業」)包括1幢22層高的建築、1幢3層高的建築及六座附屬建築，總建築面積約為39,980.38平方米。</p> <p>該物業位於該發展物業3幢第1、4-14層，總建築面積約為19,180.10平方米。</p> <p>於估值日，該物業乃為投資而持有。</p> <p>據貴集團所告知，該物業於2024年完工。</p> <p>分類、用途及面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業位於杭州市錢塘區白楊街道新科街118號，距文海南路地鐵站約1千米，距杭州蕭山國際機場約18千米。</p> <p>該物業獲批之土地使用權年期於2071年12月14日屆滿，土地用途為工業用地。</p>	<p>該物業於估值日出租予各租戶的建築面積約為4,698.12平方米，作零售及辦公用途。該物業剩餘部分為閒置狀態。</p>	106,374,902 (全部權益歸貴公司所有：106,374,902)

附註：

1. 根據杭州市規劃和自然資源局、杭州市規劃和自然資源局錢塘分局與浙江科昕能源技術有限公司(「科昕能源技術」，其中貴公司直接持有其全部股權)於2021年12月10日訂立的土地使用權出讓合同第3301142021A21929號，一幅地盤面積約13,338.00平方米之地塊的土地使用權已授予科昕能源技術作工業用途，期限為50年，地價總額約人民幣17,970,000元。

附錄三

估值報告

誠如上述合同所示，該物業須符合以下主要物業發展條件：

許可用途	:	工業
容積率	:	≥1.2，≤3
最大許可計容建築面積	:	40,014平方米
最小許可計容建築面積	:	16,005.60平方米
最低綠地比率	:	20%
高度限制	:	≤90米
建築契約	:	於2022年6月前動工建設，並於2024年6月前完工。
其他重大限制	:	該幅地塊不得分割用以單獨轉讓或抵押。

2. 根據杭州市規劃和自然資源局發出之不動產權證書(浙(2025)杭州市不動產權第0335703號)，地盤面積約13,338.00平方米之該發展物業的土地使用權(年期於2071年12月14日屆滿，作工業用途)及建築面積約39,980.38平方米之該發展物業的房屋所有權(作非住宅用途)已歸屬於科昕能源技術。

經 貴集團確認，該物業為上述證書所涵蓋權益的一部分。

3. 根據各租賃協議，該物業已向各租戶出租建築面積約4,698.12平方米，每月租金總額為人民幣184,842元(不含增值稅、管理費及公用事業費)，年期介乎2026年9月27日至2030年9月3日之間屆滿。

4. 據 貴集團所告知，該物業詳情載列如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)
貴公司在中國持作投資的物業權益	零售	1,700.00
	辦公	<u>17,480.10</u>
	合計：	<u><u>19,180.10</u></u>

5. 吾等已獲提供中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 根據不動產權證書條款，科昕能源技術已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- b. 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司杭州錢江支行；及
- c. 該物業並無任何其他產權負擔。

6. 吾等估值乃根據以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等已採納折現現金流量法。吾等的假設及預測主要源自吾等可獲得的實際經營數據及市場數據。更多詳情載於下文：

- a. 月均租金市價(每平方米) : 零售：首個預測年度(「第一年」)人民幣55.83元
辦公：第一年人民幣43.10元
- b. 年均入住率 : 零售：第一年為55.5%；穩定於91.3%
辦公：第一年為35.4%；穩定於73.6%
- c. 折現率 : 8.5%
- d. 最終增長率 : 2.0%
- e. 最終資本化率 : 6.5%