

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團在中國所持物業於2026年1月31日的市值意見發出的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本文件而編製。



香港鯉魚涌華蘭路18號  
太古坊港島東中心27樓

[●]

敬啟者：

關於： 貴集團所擁有兩處工業園的估值

指示、目的及估值日期

根據昆山萬源通電子科技股份有限公司(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)作出的對 貴公司及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的若干物業(個別稱「該物業」或統稱「該等物業」)進行估值(更多詳情載於隨附估值報告)的指示，我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為屬必要的進一步資料，以就該等物業於2026年1月31日(「估值日期」)的價值向閣下提供意見。

估值基準

我們對各項該等物業的估值均代表其市值，根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2024年版)，市值界定為「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，且雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

我們確認，估值符合香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會全球估值標準及國際估值準則，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引12的規定。

我們對各項該等物業的估值按整項權益基準進行。

### 估值假設

我們對各項該物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特定擁有人或買方可獲得的價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

於對該等物業進行估值時，我們依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)上海市錦天城律師事務所提供有關該等物業所有權及 貴集團於該等物業的權益的資料及意見。

除另有註明外，在對該等物業進行估值時，我們假設 貴公司對該等物業擁有可強制執行的所有權，並在所授予的整個未屆滿期限內擁有自由且不受干擾的使用、佔用或轉讓該等物業的權利。

所有權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。

我們的估值並無就該等物業的任何押記、質押或所欠付的債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，我們的估價基於該等物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

### 環境、社會及管治

可持續性與環境、社會及管治(「ESG」)因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，我們已(如適用)於當前市場參與者會考慮的範圍內考慮從檢查所得、 貴公司所提供或知會我們的資料中觀察到的該等物業的重大可持續發展特徵。為免生疑問，我們的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於我們的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

### 估值方法

於形成我們對該等物業市值的意見時，我們已採用投資法，將現行租約產生的租金收入資本化，同時適當考慮該等物業各組成部分的未來轉租潛力，並以合適的資本化率進行折現。由於該等物業通過租賃安排產生租金收入，且市場上有充足的類似租賃可比對象，我們認為投資法是評估該物業價值的最佳方法，也是投資性物業估值的常用方法。我們亦已參考相關市場可比對象的要價進行交叉驗證。

## 附錄三

## 物業估值報告

於採用投資法時，我們已主要參考該等物業內部的租賃情況，以及其他具有相似用途類型的相關可比租金證據，並進行適當調整，包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、品質、面積、時間及其他相關因素。我們估值中採用的資本化率基於對相似用途物業的收益率進行的分析，並經過適當調整後得出。該資本化率參考市場對相似用途類型的可比物業通常預期的收益率進行估算，其隱含反映該物業的類型與品質、未來潛在租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。經考慮已分析的相關用途類型的交易收益率，我們所採用的資本化率屬合理，且符合市場慣例。

### 資料來源

於進行估值過程中，我們在相當程度上依賴 貴公司所提供的資料，並就規劃批文或法定通知、地役權、土地年期、物業識別、佔用詳情、竣工日期、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜，接納 貴公司所提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度數據及面積乃根據向我們提供的資料編製，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司向我們提供且對估值屬重要的資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，向我們提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，向我們提供的文件副本主要以中文編製，其英文本乃我們根據對文件內容的理解所作之翻譯。因此，我們建議 貴公司參閱該等文件的中文原件，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

貴公司已向我們提供有關該等物業現時業權的文件副本。然而，我們未能進行查冊以核實該等物業的擁有權，亦未有查閱文件正本以確定副本中未有反映的任何修訂。我們亦無法核實中國境內物業的業權，因此就 貴公司於該物業所擁有的權益，我們依賴 貴公司或法律顧問所提供的意見。

### 實地視察

我們的上海辦事處之高級估值師Bowen Huang先生(物業與發展碩士及建設項目管理碩士，具兩年物業估值經驗)已於2026年1月19日視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。我們並無進行結構性檢測，但於視察過程中並未發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業並無腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。亦未有對任何服務進行測試。

## 附錄三

## 物業估值報告

除另有說明外，我們並無進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設向我們提供的文件副本所示面積為正確無誤。

### 貨幣

除另有說明者外，我們估值報告所載之所有金額均以中國的法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

### 獨立性聲明

我們謹此確認，戴德梁行及下述簽署人並無任何金錢或其他利益，足以與物業的公正估值產生衝突，或可被合理視為可能影響我們發表客觀公正意見的能力。

隨附估值摘要及估值報告。

此致

中國江蘇省昆山市巴城鎮石牌中華路1288號  
昆山萬源通電子科技有限公司董事會台照

為及代表  
**戴德梁行有限公司**  
大中華區估價及顧問服務部  
高級董事  
**林淑敏**  
香港測量師學會專業會員、  
英國皇家特許測量師學會會員、  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啟

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。
- (2) \*公司英文名稱僅供識別

## 附錄三

## 物業估值報告

### 評估摘要

物業	於 2026年 1月31日 的現時市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔於 2026年 1月31日 的現時市值 (人民幣)
<b>貴集團在中國持有作投資之物業</b>			
1. 中國江蘇省昆山市巴城鎮石牌德昌路 588號昆山啟源通產業園	65,000,000	100	65,000,000
2. 中國江蘇省昆山市巴城鎮石牌中華路 1288號昆山萬源通產業園部份	75,000,000	100	75,000,000
<b>總計(人民幣)：</b>	<b><u>140,000,000</u></b>		<b><u>140,000,000</u></b>

評估報告

貴集團在中國持有作投資之物業

物業	描述及年期	佔用情況	於 2026年1月31日 的現時市值												
1. 中國江蘇省昆山市巴城鎮石牌德昌路588號昆山啟源通產業園)	<p>昆山啟源通產業園一個集各類生產活動於一體的製造業園區，佔地面積20000平方米。</p> <p>該物業於2022年5月落成，總建築面積為25,857.16平方米。總建築面積明細如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>警衛室， 電氣室，泵房，蓄水池</td><td>759.69</td></tr><tr><td>1#廠房</td><td>9,157.77</td></tr><tr><td>2#廠房</td><td>6,624.33</td></tr><tr><td>3#廠房</td><td>9,315.37</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>25,857.16</b></td></tr></tbody></table>	用途	總建築面積 (平方米)	警衛室， 電氣室，泵房，蓄水池	759.69	1#廠房	9,157.77	2#廠房	6,624.33	3#廠房	9,315.37	<b>總計</b>	<b>25,857.16</b>	<p>於估值日期，該物業已訂立租約，產生年度租金收入約人民幣5,337,000元(不包括增值稅(「增值稅」)及免租期)。</p>	<p>人民幣65,000,000元 (人民幣陸仟伍佰萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣65,000,000元)</p>
用途	總建築面積 (平方米)														
警衛室， 電氣室，泵房，蓄水池	759.69														
1#廠房	9,157.77														
2#廠房	6,624.33														
3#廠房	9,315.37														
<b>總計</b>	<b>25,857.16</b>														
	<p>該物業位於中國江蘇省昆山市巴城鎮德昌路東側。鄰近發展項目主要為工業性質的開發項目。</p> <p>根據 貴公司所告知，該物業主要作工業用途，並無涉及任何環境問題或訴訟糾紛，亦無任何改變物業用途的計劃。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授作工業用途，土地使用年期將於2049年6月9日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據房地產權證第(2022)3060567號，該物業的房地產所有權已歸屬予昆山啟源通電子科技有限公司，總佔地面積約為20,000.00平方米，作工業用途的土地使用年期將於2049年6月9日屆滿。該物業的總建築面積為25,857.16平方米。
- (2) 根據日期為2022年11月23日的營業執照第91320583MA20X79H6T號，昆山啟源通電子科技有限公司已於2020年2月28日成立為有限責任公司。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a) 昆山啟源通電子科技有限公司已合法取得上述國有土地使用權，並持有有效的不動產權證書；
  - b) 昆山啟源通電子科技有限公司有權對上述土地進行佔有、使用、收益及處分，包括但不限於轉讓、租賃、抵押或其他形式的處置；
  - c) 昆山啟源通電子科技有限公司已合法取得上述建築物所有權，並持有有效的不動產權證書；
- (4) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於																																								
			2026年1月31日 現況下的市值																																								
2. 中國江蘇省昆山市巴城鎮石牌中華路1288號昆山萬源通產業園部分	<p>昆山萬源通產業園是用於開展各類生產活動的生產園區，該園區建設於一幅土地之上，佔地面積為44,017.00平方米。</p> <p>昆山萬源通產業園分四期開發，分別於2000年代、2016年、2017年及2021年建設完成，總建築面積為39,350.12平方米。</p> <p>該物業為昆山萬源通產業園部的部分區域，總建築面積為26,988.34平方米。建築面積明細載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>建築物編號</th> <th>建築物</th> <th>總建築面積</th> <th>估值建築面積</th> <th>竣工時間</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方米)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>003</td> <td>工廠</td> <td>8,180.00</td> <td>8,180.00</td> <td>2000年代</td> </tr> <tr> <td>006</td> <td>工廠</td> <td>3,039.09</td> <td>3,039.09</td> <td>2000年代</td> </tr> <tr> <td>007</td> <td>工廠</td> <td>1,408.59</td> <td>1,360.00</td> <td>2000年代</td> </tr> <tr> <td>011</td> <td>#3工廠</td> <td>10,757.18</td> <td>10,396.00</td> <td>2016年</td> </tr> <tr> <td>012</td> <td>#4工廠</td> <td>4,013.25</td> <td>4,013.25</td> <td>2016年</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>總計：</b></td> <td><b>27,398.11</b></td> <td><b>26,988.34</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建築物編號	建築物	總建築面積	估值建築面積	竣工時間			(平方米)	(平方米)		003	工廠	8,180.00	8,180.00	2000年代	006	工廠	3,039.09	3,039.09	2000年代	007	工廠	1,408.59	1,360.00	2000年代	011	#3工廠	10,757.18	10,396.00	2016年	012	#4工廠	4,013.25	4,013.25	2016年	<b>總計：</b>		<b>27,398.11</b>	<b>26,988.34</b>		<p>截至估值日，該物業中總建築面積為19,936.00平方米的部分受多項租賃規限，每年產生的租金總額約為人民幣5,442,000元(不含增值稅「增值稅」)。</p> <p>該物業的餘下部分處於閒置狀態。</p>	<p>人民幣75,000,000元 (人民幣柒仟伍佰萬元整) (貴集團應佔全部權益： 人民幣75,000,000元)</p>
建築物編號	建築物	總建築面積	估值建築面積	竣工時間																																							
		(平方米)	(平方米)																																								
003	工廠	8,180.00	8,180.00	2000年代																																							
006	工廠	3,039.09	3,039.09	2000年代																																							
007	工廠	1,408.59	1,360.00	2000年代																																							
011	#3工廠	10,757.18	10,396.00	2016年																																							
012	#4工廠	4,013.25	4,013.25	2016年																																							
<b>總計：</b>		<b>27,398.11</b>	<b>26,988.34</b>																																								
<p>該物業位於中國江蘇省昆山市巴城鎮中華路。周邊發展項目以工業發展項目為主。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業作工業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；亦無任何變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途的土地使用年期將於2048年9月15日屆滿。</p>																																											

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- (1) 根據房地產權證第(2021)3067208號，昆山萬源通產業園的房地產所有權已歸屬予昆山萬源通電子科技股份有限公司，總佔地面積約為44,017.00平方米，作工業用途的土地使用年期將於2048年9月15日屆滿。昆山萬源通產業園的總建築面積為39,350.12平方米。

據 貴集團告知，該物業為昆山萬源通產業園的組成部分，總建築面積為26,988.34平方米。

- (2) 根據日期為2025年1月23日的營業執照第91320583576671624T號，昆山萬源通電子科技股份有限公司已於2011年6月7日成立為有限責任公司。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a) 昆山萬源通電子科技股份有限公司已合法取得上述國有土地使用權，並持有有效的不動產權證書；
- b) 昆山萬源通電子科技股份有限公司有權對上述土地進行佔有、使用、收益及處分，包括但不限於轉讓、租賃、抵押或其他形式的處置；
- c) 昆山萬源通電子科技股份有限公司已合法取得上述建築物所有權，並持有有效的不動產權證書；

- (4) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及牌照的業權及授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有