

昆山瑪冀電子股份有限公司
新生路600號
昆山花橋鎮
江蘇省
中國

敬啟者：

以下為獨立評估師中勤資產評估有限公司就本集團持有的選定物業權益於2026年1月31日的評估，為載入本文件而編制並尤其發出而編製的函件及評估證書，以供載入本文件。

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，就昆山瑪冀電子股份有限公司（「貴公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行評估。吾等確認，吾等曾視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關選定物業權益於2026年1月31日（「評估日期」）的市值向閣下提供意見。

所選定的物業權益屬於非物業業務。

本公司選定物業權益的總面積為57,338.29平方米，其中54,404.67平方米供本公司自用，3號輔助車間內的2,933.62平方米已出租。

上述出租物業的賬面價值佔本公司總資產的比例不足1%。除上述出租物業外，本公司未持有其他用於投資、開發或銷售物業權益。

除本報告中詳述的上述選定房地產權益外，本公司非房地產業務中沒有其他單項房地產權益的賬面價值佔總資產價值的15%或以上，因此，本文件必須包含對房地產權益的估值。

吾等根據市場價值基準進行評估。市場價值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期就資產或負債達成公平交易的估計金額」。

由於該物業包含土地使用權及房屋建築物兩類資產，其中房屋建築物參照其折舊重置成本以成本法進行評估；土地使用權參考近期市場可比市場交易案例以市場法進行評估。評估過程中，吾等分別測算得出房屋建築物與土地使用權的評估價值，並加總確定該不動產的整體市場價值。

吾等的評估假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告未就任何已評估物業權益的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦未就進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行評估時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒布之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒布之《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲得不動產權證，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國境內物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問就中國境內物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等概無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及交付予吾等之官方平面圖所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並未進行現場測量。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以釐定土地狀況及服務是否適合任何開發。吾等的評估乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何服務進行測試。

物業視察乃由施俊先生及張俊雅女士於2025年11月19日至11月21日（彼等均為中國註冊資產評估師，並且施俊先生還擁有中國註冊房地產估價師、中國註冊會計師等資質，並於中國物業估值方面擁有逾20年經驗）進行。

本報告中所有貨幣數字均以人民幣計量。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景並使物業更易面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營場所的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG（第三版）」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的瞭解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益（如能源效率）可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接及有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

隨附吾等評估證書。

此 致

中國
江蘇省
昆山市
花橋鎮新生路600號
昆山瑪冀電子股份有限公司
董事會 台照

為及代表
中勤資產評估有限公司
謹啟

2026年2月26日

評估證書

貴公司於中國持有的選定物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於評估基準日 現況下的市場價值
位於中國江蘇省昆山市花橋鎮 新生路600號，該物業包含一處 不動產，涵蓋一宗工業用地 使用權、五項自建房屋建築物。	該物業包括一塊土地，佔地面積 約25,360.00平方米，包括2023年至 2025年期間不同階段建於其上已竣工 並完成裝修的五項房屋建築物。 五項房屋建築物總建築面積約為 57,338.29平方米，包括3個車間、 1棟辦公樓、1個門衛。 該物業的土地使用權已授予公司作 工業用途，有效期至2072年3月30日。	該物業目前由公司佔用， 54,404.67平方米為作工業生產 及配套辦公使用，3#輔助車 間中2,933.62平方米出租中。	人民幣226,672,086.40元

附註：

1. 該物業位於江蘇省昆山市花橋鎮新生路600號。
2. 根據蘇(2023)昆山市不動產權第3099688號不動產權證書，該宗土地佔地面積25,360.00平方米，使用權終止日期2072年3月30日；地上五項自建房屋建築物總建築面積57,338.29平方米，均為鋼混結構，54,404.67平方米為作工業生產及配套辦公使用，3#輔助車間中2,933.62平方米出租中，2025年2月1日至2026年1月31日為免租期，其後租期至2029年1月31日。出租面積較小，本次評估未考慮該租賃對整體價值的單獨影響。
3. 依據 貴公司出具的產權承諾函， 貴公司已就上述不動產完成產權登記並取得不動產權證書，依法享有該不動產的完整所有權，即對該處不動產依法行使佔有、使用、收益及處分的權利。
4. 截止評估基準日2026年01月31日，該不動產對應的土地使用權已抵押予中國農業銀行股份有限公司昆山分行，權證編號蘇(2023)昆山市不動產權第3099688號，抵押期限2023年04月14日至2033年04月13日，目前企業經營狀況良好，無處置計劃。因此本次評估不考慮抵押事項所帶來的可處置性影響。本次評估未考慮該抵押事項對物業市值的影響。