

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團持有之物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本[文件]。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估廣東華成電力能源股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察並作出有關查詢及查冊，且已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2026年2月28日(「估值日期」)之市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則(2024年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之《國際估值準則》；及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估 值 假 設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

鑒於物業權益乃根據長期土地使用權持有，吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之整個期間內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估 值 方 法

對 貴集團持有之物業權益進行估值時，吾等已採用市場法。

市場法被公認為評估大部分類型的物業時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業近期市場，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業屬恰當的單位價格。

土 地 年 期 及 業 權 調 查

吾等已獲提供有關物業權益業權之檔案副本。然而，吾等並無查核檔案正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京德恆律師事務所就位於中國之物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露之所有法律檔案僅供參考。吾等並不會就本函件及估值證書所載物業權益之合法性之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度依賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之檔案所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業裝備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值時，假設該等狀況均符合要求，且無須特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的檔案所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有檔案及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

貨 幣

除另有指明外，本報告的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

中華人民共和國
廣東省
珠海高新區
創新海岸科技六路27號
廣東華成電力能源股份有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

張杰雄

BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISCMI MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

● 年 ● 月 ● 日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員、香港測量師註冊條例(第417章)下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過17年經驗。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估 值 證 書

貴集團於中國持作佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下之市場價值
位於中國廣東省 珠海高新區 創新海岸 科技六路27號 的工業建築物	該物業位於中國廣東省珠海高新區 創新海岸，包括一幢6層高工業建築 物以及地庫。 根據不動產權證書，該物業的佔地 面積約為7,000.00平方米(「平方米」)， 建築面積(「 建築面積 」)約為7,738.12 平方米。該物業於2014年左右 竣工。	按吾等的實地 視察及 貴集團 提供的資料， 該物業目前 由業主佔用。	人民幣38,700,000元 (人民幣三千 八百七十萬元) 貴集團應佔100.00% 權益： 人民幣38,700,000元 (人民幣三千 八百七十萬元)
該物業的面積明細如下：			
部分		建築面積 (平方米)	
地庫		283.90	
1樓至6樓		7,454.22	
總計		7,738.12	
該物業的土地使用權出讓期限於 2061年3月17日到期，作工業用途。			

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 該物業由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®)及張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®)於2025年10月20日視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®)、張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®)及陳德偉(BSc(Hons) MHKIS MRICS R.P.S. (GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
3. 根據編號為粵(2025)珠海市不動產權證第0033182號的不動產權證書，佔地面積為7,000.00平方米的指涉地塊的土地使用權及總建築面積為7,738.12平方米的該物業的房屋所有權均歸屬於廣東華成電力能源股份有限公司。該物業的土地使用權出讓期限於2061年3月17日到期，作工業用途。
4. 該物業的一般描述及市場資料摘要如下：

位置：該物業位於中國廣東省珠海高新區創新海岸科技六路27號。

交通：珠海金灣機場及珠海北站分別距離該物業約56.9公里及1.4公里。

周邊地區性質：該地區主要是珠海市的工業區。
5. 吾等已獲北京德恆律師事務所就該物業提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

(a) 廣東華成電力能源股份有限公司已合法取得該物業的房地產權證；及

(b) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權已設定抵押。
6. 在對該物業進行估值的過程中，吾等已審慎考慮並分析周邊工業銷售可資比較物業。由於該等可資比較物業在物理及位置方面被視為與該物業相關，故已採用該等可資比較物業。採納之可資比較物業的總單位價格介乎每平方米人民幣3,922元至人民幣6,016元。本估值所採納的總單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可資比較物業的總單位價格一致。所採納的該物業總單位價格為每平方米人民幣5,000元。