

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就漢威科技集團股份有限公司於2026年3月31日所持選定物業的估值發出的函件及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示對漢威科技集團股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（於下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於2026年3月31日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成物業活動的一部分，且其賬面價值超過貴集團總資產的1%，因此，物業權益的估值須載入本文件。

吾等的估值以市值為基礎進行。市值的定義為「於估值日期，經過適當的市場推廣後，且各方均在知情、審慎且無強迫的情況下，自願買方與自願賣方在公平交易中，交換資產或負債所得的估計金額」。

吾等已按直接比較法對貴集團持作投資的第一號物業權益進行估值，亦於估值考量因素計及標的租賃。直接比較法乃假設物業權益按現狀出售，並參考可取得的可資比較物業與標的物業在相關位置、面積及其他特徵上的可資比較銷售交易。

吾等已按收入法對貴集團持作投資的第二號物業權益進行估值，並已計及現有租賃所產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，當中就租賃的潛在復歸收入作出適當撥備，其後已按適當的資本化率資本化以釐定市值。在適當情況下，亦已參考有關市場上可得的可資比較銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮估值的物業權益的任何押記、按揭或所欠款項，或於出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄三

物業估值報告

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的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的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒布的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，並接納就年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的不同業權文件副本，包括國有土地使用權證及其他官方圖則，並已作出相關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－國信信揚律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實該等物業面積是否正確，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所顯示的面積均屬正確。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地面狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃基於上述各方面均令人滿意的假設而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Tony Yang先生(彼為特許測量師，並於中國房地產行業估值方面擁有23年經驗)及Cassie Hu女士(彼已取得應用經濟學碩士學位，並於中國房地產行業估值方面擁有4年經驗)於2025年10月至2025年12月期間進行實地視察。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地面狀況及設施等是否適合作任何發展用途。此外，吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG因素正日益影響投資方法，原因為其可能影響租金及資本的增長前景，以及承受容易過時的風險。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能有較高的投資風險，尤其在佔用人日益重視ESG因素對運營工作空間影響的情況下，其空置率及租金水平可能會受到影響。皇家特許測量師學會近期發布的指引《商業物業估值及策略建議中的可持續發展與ESG因素(第三版)》亦提及此觀點。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀且難以確定，且未必總能以量化證據體現。根據吾等研究及對本地市場的理解，就與標的物業性質相似的資產而言，目前尚未有直接且具體的證據顯示ESG因素已反映於實際投資行為及／或定價考量中，惟須承認ESG標準確已逐漸成為眾多投資委託的組成部分。然而，更多實質性的利益(例如能源效益)可於營運成本中體現。吾等未就此開展全面的資產及市場調查。儘管目前未有直接且具體的證據表明市場正就ESG因素調整定價，吾等將持續監測市場走勢及情緒。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的所有貨幣數字均為人民幣。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，請 閣下垂注。

此 致

漢威科技集團股份有限公司

中國

河南省鄭州市

高新技術開發區

雪松路第169號

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

姚贈榮

謹啟

2026年 ●

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估 值 概 要

貴集團於中國持作投資的選定物業權益

編 號	物 業	於 2026 年 3 月 31 日 現 況 下 的 市 值
		人 民 幣 元
1.	中駿廣場一期18棟部分區域， 位於中國上海市閔行區申長路1588弄	90,200,000
2.	漢威物聯網科技產業園4、7及8棟， 位於中國河南省鄭州市鄭州高新技術開發區梧桐街 32號	99,000,000
總 計：		189,200,000

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年 3月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	中駿廣場一期18棟 部分區域，位於 中國上海市閔行區 申長路1588弄	該物業包括中駿廣場一期18棟部分區域，位於上海市閔行區寧虹路與申長路交界，距離上海虹橋火車站約15分鐘車程。該地區為發展完善的商業及辦公區域，有成熟先進的基建設施。公共設施配套完善，公共交通網絡便捷。 該標的樓宇為地盤面積約50,895.90平方米的地塊(包含該物業的土地使用權)。該物業包括1樓1個商業單位、2樓及3樓的5個辦公單位及10個地下停車位，總建築面積約2,668.41平方米，於2017年竣工。 該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註2。 已獲授該物業的土地使用權，就商業用途而言，期限於2054年4月24日屆滿，就辦公用途而言，期限則於2064年4月24日屆滿。	於估值日期，該物業已出租予單一租戶，作商業、辦公及停車用途。	90,200,000

附錄三

物業估值報告

附註：

- 根據6份不動產權證—滬(2018)閔字不動產權第038405號、038406號、038432號、038437號、038460號及038463號，地盤面積約為50,895.90平方米的地塊的土地使用權(包含該物業的土地使用權)已授予上海威研融創實業有限公司(「威研融創」，貴公司的全資子公司)，就商業用途而言，期限於2054年4月24日屆滿，就辦公用途而言，期限於2064年4月24日屆滿，而總建築面積約為2,668.41平方米的物業由威研融創擁有。

- 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積(「總建築面積」)載列如下：

用途	樓層	總建築面積 (平方米)	停車位數量
商業	101 單元	365.42	
辦公	201、202、301、302 及 303 單元	1,875.03	
停車位	第 133 至 136、138、143、145 至 147 及 149 號停車位	427.96	10
總計		2,668.41	10

- 根據租賃協議及補充協議，總建築面積約為2,240.45平方米的物業的商業及辦公單位以及10個地下停車位已出租予單一租戶，屆滿日期為2029年11月30日。於估值日期每月應收租金約為人民幣321,000元(不含管理費及水電費)。

- 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特徵(如該物業的用途、面積、布局規劃、位置及交通便捷程度)的不同相關銷售憑證。選定可資比較物業為相同開發項目內的商業單位、辦公單位及停車位以及與標的物業具有類似樓宇狀況及設施且鄰近標的物業的其他新竣工樓宇。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣59,000元至人民幣65,000元(就1樓的商業單位而言)，每月人民幣33,000元至人民幣39,000元(就辦公單位而言)及每車位人民幣210,000元至人民幣260,000元(就停車位而言)。吾等考慮就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等若干方面的差異作出適當調整及分析，以得出假定單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及布局規劃等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不如該物業，則向上調整。就時間調整而言，考慮交易日期與估值日期之間的市況。

- 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供包含物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下事項：

威研融創已完成該物業土地使用權及房屋所有權的法定登記手續，並取得不動產權證。該等不動產權證均屬合法有效，目前該物業並無任何所有權爭議或潛在爭議。

附錄三

物業估值報告

估值證書

				於2026年 3月31日 現況下的市值 人民幣元															
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																
2.	漢威物聯網科技產業園4、7及8棟，位於中國河南省鄭州市鄭州高新技術開發區梧桐街32號	該物業包括漢威物聯網科技產業園區4、7及8棟的整棟建築，位於河南省鄭州市梧桐街與石楠路交界，距離地鐵1號線(梧桐街站)約10分鐘步行行程。該地區為發展完善的工業區域，有成熟的基礎設施。公共設施配套完善，公共交通網絡便捷。 該物業為地盤面積約56,001.85平方米的地塊(含該物業的土地使用權)。該物業包括3幢工業樓宇，總建築面積約40,574.17平方米，於2013年至2021年間竣工。 根據 貴集團提供的資料，該物業各樓層及相關建築面積詳情載列如下： <table><tr><th>物業</th><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>4棟</td><td>負1樓、1至6樓</td><td>12,320.92</td></tr><tr><td>7棟</td><td>負1樓、1至6樓</td><td>12,526.27</td></tr><tr><td>8棟</td><td>負1樓、1至5樓</td><td>15,726.98</td></tr><tr><td colspan="2">總計：</td><td><u><u>40,574.17</u></u></td></tr></table> 已獲授該物業的土地使用權，期限於2061年11月2日屆滿，作工業用途。	物業	樓層	總建築面積 (平方米)	4棟	負1樓、1至6樓	12,320.92	7棟	負1樓、1至6樓	12,526.27	8棟	負1樓、1至5樓	15,726.98	總計：		<u><u>40,574.17</u></u>	於估值日期，部分物業已出租予多名租戶，作辦公用途，其餘部分空置。	99,000,000
物業	樓層	總建築面積 (平方米)																	
4棟	負1樓、1至6樓	12,320.92																	
7棟	負1樓、1至6樓	12,526.27																	
8棟	負1樓、1至5樓	15,726.98																	
總計：		<u><u>40,574.17</u></u>																	

附註：

- 根據3份不動產權證—豫(2020)鄭州市不動產權第0227515號、豫(2021)鄭州市不動產權第0406254號及豫(2026)鄭州市不動產權第0042711號，授予 貴公司地盤面積約為56,001.85平方米的地塊的土地使用權(含該物業的土地使用權)，期限於2061年11月2日屆滿，作工業用途，而總建築面積約為32,865.92平方米的地面部分物業由 貴公司擁有，作工業用途。根據不動產權證的備註，包括該物業的地庫在內，總建築面積約為40,574.17平方米。

附錄三

物業估值報告

2. 根據 貴公司獲授的2份建設工程規劃許可證—鄭規建(建築)建字第410100201519031號及410100201819005號，規劃總建築面積約96,868.95平方米的漢威物聯網科技產業園1、3、4、5、7及8棟(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據 貴公司獲授的2份建築工程施工許可證—第410172201808310201號及410172201902220301號，地方有關部門已批准開始建設規劃總建築面積約71,279.65平方米的漢威物聯網科技產業園3、4、5、7及8棟(包括該物業)。
4. 根據 貴公司獲授的3份建設工程竣工驗收證書—豫鄭州高開第G201912-013號、第G202105-001號及第G202112-007號，總建築面積約40,485.72平方米的物業(包括該物業的1層地庫)的建設已竣工並通過驗收。
5. 根據多份租賃協議，總建築面積約24,982.54平方米的部分物業已出租予多名租戶，於2026年6月30日至2038年3月31日期間到期。於估值日期，應收月租約為人民幣622,000元(不包括管理費及水電費)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 在估值過程中，吾等於計算市場租金時已考慮現有租賃協議的實際租金，亦比較同區域(如標的物業的購物中心)的類似發展項目，並考慮(1)已出租區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；
 - b. 該等可資比較工業單位的租金單價介乎每平方米人民幣0.76元至人民幣0.99元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的行業市場研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎7.5%至8.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵，吾等於估值中應用7.0%的市場收益率作為該物業的資本化率。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供載列物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下事項：

貴公司已完成該物業土地使用權及房屋所有權的法定登記手續，並取得不動產權證。該等不動產權證均屬合法有效，目前該物業並無任何所有權爭議或潛在爭議。