

附錄六

物業估值報告

以下為本公司從獨立估值師高力國際評估及諮詢服務(上海)有限公司收到的函件、估值概要及估值詳情全文，乃為該估值師就本公司持有的物業於2026年3月31日的估值而編製，以供載入本文件。

高力國際評估及諮詢服務(上海)有限公司
中國
上海市
靜安區
永和路253號



深圳杰成新能源科技股份有限公司
董事會
中國深圳市龍崗區坪地街道坪西嶺背紅花嶺路1-1號2樓

2026年 ●

敬啟者：

關於：中華人民共和國(「中國」)廣東省江門市新會區古井鎮匯源二路2號之估值

指示

吾等遵照 閣下指示，對[深圳杰成新能源科技股份有限公司](「公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為就向 閣下提供該等物業於2026年3月31日(「估值日期」)的市值意見以供載入公開文件而言屬必要的其他資料。

該等物業構成本集團非物業業務的一部分，其賬面值佔本集團總資產15%或以上。因此，該等物業的估值報告須載入本[編纂]文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃按市值基準提供。吾等對市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在公平交易中，且在各方均知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易之估計金額」。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

市場價值的理解為資產或負債的估計價值，不計及買賣(或交易)成本，亦不抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計明確排除因任何與出售相關人士授予的特殊考慮因素或優惠而導致價格被抬高或壓低，亦排除任何特殊價值元素。

估 值 準 則

在對該物業進行估值時，吾等已完全遵守最新版的英國皇家特許測量師學會(RICS)全球估值專業標準(該標準納入國際評估準則理事會(IVSC)的國際估值標準)，以及香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載的規定。

估 值 師 資 格

本估值由胡建明(James Woo)(RICS註冊編號：0837243)編製。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員，現任高力國際評估及諮詢服務(上海)有限公司(「高力」)中國區估值及諮詢服務執行董事。彼具備進行本次估值的適當資格，並擁有逾26年在中國為同類規模及性質物業提供估值服務之經驗。

吾等乃根據RICS頒佈的最新版《RICS全球估值專業標準》(該標準納入國際評估準則)所界定的獨立估值師行事。

估值師或高力均不知悉任何可合理被視為影響其就該物業價值發出公正客觀意見之金錢利益或利益衝突。

估 值 方 法

鑒於該物業的樓宇及構築物的性質，其附近不太可能有相關的可資比較市場銷售案例。因此，該物業採用成本法進行估值，並參考其折舊重置成本。該方法基於對土地現有用途的市場價值估算，加上重建現有建構築物的當期成本，再扣除實體損耗及所有相關形式之陳廢與優化調整。

折舊重置成本運用經濟學原理提供價值指標，即買方為獲得具有同等效用的資產所支付的代價不會超過購置或建造該資產的成本(除非涉及不必要的時間、不便、風險或其他因素)。該方法通過計算資產的當期重置或複製成本，並扣除實體損耗及所有其他相關形式的陳廢，從而得出價值指標。

在對該物業的土地部分進行估值時，吾等採用了市場法。市場法通過將標的資產與可獲得價格資料的相同或相似資產進行比較，從而提供價值指標。通過分析該等符

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

合自願買賣雙方之間「公平交易」資格的銷售案例，在將該等銷售價格進行比較以評估標的資產價值時，會就面積、位置、設施及其他相關因素作出調整。該方法通常用於存在可靠同類資產銷售證據的資產估值。

所釐定的市場價值指將整個綜合物業或發展項目視為單一整體之價值，並未考慮將該綜合體或開發項目拆分為個別部分進行獨立交易的價值。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，惟在相當大程度上依賴集團及其法律顧問就該物業業權提供之資料。吾等亦已接獲該等資料，並就估值而言視其為真實及正確。該等資料包括所有權、地盤及建築面積、規劃批准或法定通知、地役權、業權期限、佔用情況、租賃、該物業的識別以及所有其他相關事宜。

公司亦已告知吾等，所提供的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，且吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點。吾等認為編製估值時所用的假設屬合理，且並無理由懷疑公司向吾等提供的對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供該物業相關業權文件的副本或摘錄，並在可能情況下作出相關查詢。然而，由於中國土地登記制度的性質，吾等並無查閱正本文件以核實該物業的現有業權或可能附於該物業的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等假設該物業已獲得完整及適當的所有權，且所有應付的土地出讓金或土地使用權費用已清繳。

吾等已根據公司法律顧問北京市通商(深圳)律師事務所就該物業業權出具的法律意見書所載的意見。吾等就該等資料作出之任何詮釋概不承擔責任，該等詮釋更適宜歸屬於法律顧問的範疇。

本函件及估值詳情中所披露的所有法律文件僅供參考。就本函及估值詳情所載有關該物業合法業權之任何法律事宜，吾等概不承擔責任。

假設及注意事項

吾等估值並無計及該物業之任何押記、按揭或欠款，亦未計及進行出售可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制及重大開支。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

吾等進行估值時假設：

- 公司及其法律顧問北京市通商(深圳)律師事務所提供的上文「資料來源」一節所載有關該物業業權的資料屬實且正確；
- 該物業不存在污染及環境問題或危害；
- 吾等假設該物業處於良好修繕、管理及保養狀況，適合其現行用途，且未來將繼續按此標準進行管理及保養。

環 境、社 會 及 管 治 考 量

倘吾等之意見基於國際評估準則(IVS)，吾等已顧及(i)在實地視察(如有進行)中明顯注意到的重大環境、社會及管治(ESG)因素；及(ii)吾等認為對吾等意見有重大影響的該等因素。此乃IVS之規定。在提供意見時，吾等已盡力分析是否有任何重大ESG因素影響所評估的價值。謹請閣下垂注，吾等為物業估值師，並無任何進行環境審核或就任何與該物業相關的實體在社會責任或企業管治方面的合規情況進行審核的專業知識。該等評估超出吾等意見的範圍及目的。鑒於吾等的觀察僅屬非常概括的性質，閣下應就該等事宜尋求具體意見。

實 地 測 量

吾等並未進行實地測量以核實該物業的地盤面積是否正確，但假設提供予吾等的文件及圖則上所載的面積在所有方面均屬實正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、測量值及面積均為約數。

實 地 視 察

胡建明及Bella Chen已於2026年3月17日對該物業進行實地視察。

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行結構勘測，亦未檢驗被覆蓋、外露或無法進入的木構件或其他結構部分，因此無法就該物業的任何該等部分是否存在缺陷作出報告，儘管在視察過程中吾等並未發現任何嚴重缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。

敬請注意，吾等並未進行調查以確定地質狀況及設施等是否適合任何未來開發。吾等之估值乃假設該等方面均屬良好的情況下編製。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

貨 幣

除非另有說明，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣(RMB)列示。

吾等謹此證明，吾等對該物業或所呈報的價值並無現有或潛在權益。

吾等之估值概要及估值詳情隨附於此。

此 致

代表

高力國際評估及諮詢服務(上海)有限公司

謹啟

胡建明

英國皇家特許測量師學會資深會員、特許金融策略師

執行董事

估值及諮詢服務|中國

RICS註冊編號：0837243

附註：胡建明先生為註冊獨立估值師，於中國房地產行業及資產估值領域擁有逾26年經驗。其估值經驗涵蓋中國各地。胡先生亦為英國皇家特許測量師學會資深會員。

附 錄 六

物 業 估 值 報 告

估值詳情			
物業	物業描述及業權性質	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下的市場價值
中國 廣東省 江門市 新會區 古井鎮 匯源二路 2號	該物業為建於一幅土地上之大型工業綜合建築群，總地盤面積約為51,574.93平方米。 該物業位于江門市新會區，位處匯源二路與江門大道交匯處，交通極為便利，距離江門站約25公里。 該區以工業性質為主，並具備完善的公共基礎設施及高效的道路網絡。 該物業包括14幢工業用途建築物。該物業的經核證總樓面面積為49,667.69平方米，總地盤面積為51,574.93平方米。 據悉，14幢建築物均於2024年竣工。該物業的經核證總樓面面積詳情載列如下：	於吾等視察當日，該物業由業主自用，且營運正常。	人民幣245,290,000元 人民幣貳億肆仟伍佰貳拾玖萬元整
樓宇		總建築面積 (平方米)	
F0001		78.48	
F0002		4,629.77	
F0003		9,502.34	
F0004		640.96	
F0005		13.60	
F0006		241.02	
F0007		1,967.29	
F0008		4,667.03	
F0009		7,061.33	
F0010		201.16	

附錄六

物業估值報告

物業 物業描述及業權性質 佔用詳情 於2026年3月31日
現況下的市場價值

F0011	7,370.62
F0012	1,185.15
F0013	3,137.74
F0014	8,971.20

合計：49,667.69

該物業之土地使用權已獲
批授，用於工業用途，年期
至2072年3月1日屆滿。

註：

- (1) 根據江門市新會區市場監督管理局頒發之營業執照，本公司直接全資附屬公司廣東傑成新能源材料科技有限公司（「廣東傑成」）之基本資料如下：

企業名稱：廣東傑成新能源材料科技有限公司

社會信用代碼：91440705MA5715G54P

類型：有限責任公司（法人獨資，非自然人投資或控制）

法定代表人：鄭偉鵬

註冊資本：人民幣150,000,000元

成立日期：2021年8月23日

營業期限：自2021年8月23日至長期

住所：中國廣東省江門市新會區古井鎮匯源二路2號

經營範圍：新能源汽車廢舊動力電池再生及梯次利用（不含危險廢物經營）；高純度元素及化合物銷售；一般有色金屬冶煉；金屬廢料及碎料加工；電子專用材料研發、製造及銷售；資源循環利用技術研發；再生資源加工；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓及技術推廣。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

附錄六

物業估值報告

- (2) 根據日期為2025年1月15日之廣東省江門市不動產權證書第2001180號(2025)，該物業的土地使用權(地盤面積約51,574.93平方米)及該物業的房屋所有權(總樓面面積約49,667.69平方米)均歸屬廣東傑成所有。其建築物及構築物詳情載列如下：

編號	建築結構	層數	竣工年份	總建築面積 (平方米)
F0001	鋼筋混凝土結構	1層	2024年	78.48
F0002	鋼筋混凝土結構	7層	2024年	4,629.77
F0003	鋼筋混凝土結構	5層	2024年	9,502.34
F0004	鋼與鋼筋混凝土結構	1層	2024年	640.96
F0005	鋼筋混凝土結構	1層	2024年	13.60
F0006	鋼筋混凝土結構	2層(地下1層、地面1層)	2024年	241.02
F0007	鋼與鋼筋混凝土結構	3層	2024年	1,967.29
F0008	鋼與鋼筋混凝土結構	1層	2024年	4,667.03
F0009	鋼筋混凝土結構	4層	2024年	7,061.33
F0010	鋼筋混凝土結構	1層	2024年	201.16
F0011	鋼筋混凝土結構	3層	2024年	7,370.62
F0012	鋼筋混凝土結構	2層	2024年	1,185.15
F0013	鋼與鋼筋混凝土結構	1層	2024年	3,137.74
F0014	鋼與鋼筋混凝土結構	2層	2024年	8,971.20
合計	／	／	／	49,667.69

- (3) 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：該物業位于江門市新會區

交通：江門站位於距離該物業約25公里處。此外，該區隨時可乘搭的士及巴士。

周邊環境性質：周邊區域主要為工業區，匯聚商業園區及生產廠房。

- (4) 提供予吾等的關於該物業業權狀況及主要批准與許可證授予情況的文件副本如下：

文件／批准	是否具備
國有土地使用權出讓合同	是
不動產權證書	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
建設工程竣工驗收證明報告	是
營業執照	是

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問北京市通商(深圳)律師事務所就該物業出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 該物業已抵押。該國有建設用地使用權及該物業的所有權已抵押予中國銀行股份有限公司江門分行。抵押期限自2022年12月12日起至2037年12月31日止。