

附 錄 三

物 業 估 值

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司持有之物業權益於2026年3月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真 : +852 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

指 示

我們遵照蘇州群策科技股份有限公司(「**貴公司**」)之指示，對 **貴公司**所持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業權益(「**該等物業**」)進行估值。我們確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得我們認為必要的進一步資料，以就該等物業於2026年3月31日(「**估值日期**」)的市值向 **閣下**提供意見。

估值基準及估值標準

我們按市值基準進行估值，該基準由皇家特許測量師學會界定為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

於該等物業估值中，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券[**編纂**]規則(「[**編纂**]規則」)第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈之RICS估值–2024年全球準則及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則的所有規定。

附錄三

物業估值

估值假設

我們對該等物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

我們之報告並無考慮任何估值該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時，我們依賴 貴公司及其法律顧問上海市錦天城律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該等物業業權所提供的意見。

在對該等物業進行估值時，我們倚賴中國法律顧問於2026年●提供的有關該等物業的法律意見(「**中國法律意見**」)。除另有說明外， 貴公司已合法取得該等物業的土地使用權。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。我們假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

在評估該等物業時，由於標的物業的樓宇及構築物性質，市場上並無可輕易取得的可資比較銷售實例。我們已按折舊重置成本基準對物業權益進行估值。折舊重置成本定義為「以現代同類資產置換某項資產的現有成本，減去實體損耗及所有相關形式的陳舊及優化調整」。該估值乃基於對土地現有用途市值的估算，另加重置(復原)樓宇的當前成本(包括改良工程)，再減去實體損耗及所有相關形式的陳舊及優化調整。

業權調查

我們已獲得有關位於中國的該等物業的業權文件副本。我們已在可能的情況下查核文件正本，以核實位於中國的該等物業的現有業權以及該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，我們很大程度上依賴中國法律顧問就位於中國的該等物業的業權有效性出具的中國法律意見。

實地調查

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Bobby Chan (經理)及Zoey Zhuang (高級分析師)於2026年4月15日進行。彼等均為特許測量師，於中國物業估值方面分別積逾5年及2年經驗。

於視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合其上所建的任何發展項目，亦無進行結構調查以確定標的物業是否確無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。此外，我們並無對任何公用設施進行測試。我們的估值乃假設此等方面均令人信納而編製。我們已進一步假設當地並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有註明外，我們應在很大程度上倚賴 貴公司、中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、年期相關事宜、租賃以及所有其他有關事宜等事宜而向我們提供的資料。

我們並無理由懷疑 貴公司向我們所提供資料的真實性及準確性。我們亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情意見且我們並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

我們並無進行詳細量度以核實有關物業面積的正確性，惟已假設交予我們的業權文件及官方地盤規劃所示面積屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

限制條件

本報告內摘錄及翻譯自以中文撰寫的有關文件的內容，如在用語方面存在歧義，概以原始文件內容為準。

附錄三

物業估值

貨幣

除另有註明外，本報告所述所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

下文附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國江蘇省蘇州工業園區豐利街160號
蘇州群策科技股份有限公司
董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
管理合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA (澳洲)
RICS 註冊估值師
謹啟

2026年 ●

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地積逾15年物業估值經驗。

附 錄 三

物 業 估 值

估值概要

貴公司於中國持作業主自用的物業權益

編號	物業	於2026年 3月31日 現況下的市值 人民幣元	貴公司 應佔權益	於2026年 3月31日 貴公司 應佔市值 人民幣元
1.	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區鳳里街158號及160號	1,554,380,000	100%	1,554,380,000
2.	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區西洛巷1號	412,610,000	100%	412,610,000
小計：		<u>1,966,990,000</u>		<u>1,966,990,000</u>

附錄三

物業估值

估值證書

貴公司於中國持作業主自用的物業權益

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.	中國江蘇省 蘇州市蘇州 工業園區鳳 里街158號及 160號	該物業由二十八幢1至4層高的工業樓宇組成，總建築面積約為174,001.62平方米。 於估值日期，該物業持作業主自用。	於估值日期，該物業由貴公司用作生產用途。	1,554,380,000 (貴公司應佔 100%權益： 1,554,380,000)
		據貴公司告知，該物業於2007年至2024年間落成。		
		該物業位於蘇州市蘇州工業園區，距離蘇州園區站約11.5公里，距離蘇南碩放國際機場約51.5公里。		
		該物業的土地使用權分別獲授予的年期於2056年6月4日及2056年6月11日屆滿，作工業用途。		

附註：

- 根據蘇州聯致科技有限公司(「蘇州聯致」)與蘇州群策科技有限公司(「群策科技(蘇州)」)，現更名為蘇州群策科技股份有限公司(「貴公司」)所訂立日期為2021年12月17日的買賣協議，包括佔地面積約75,880.33平方米的地塊及總建築面積約平方米的29,479.02樓宇的物業已訂約由群策科技(蘇州)以總代價人民幣57,940,200元購買。

經貴公司確認，標的物業中8幢建築面積約29,479.02平方米的工業樓宇已納入上述協議。

附 錄 三

物 業 估 值

2. 根據蘇州工業園區規劃建設委員會出具的2份不動產權證，該物業的土地使用權及樓宇所有權已歸屬於群策科技(蘇州)，詳情如下：

編號	證書編號	土地用途	樓宇用途	到期日	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	蘇(2024)蘇州工業園區不動產權第0000171號	工業	非住宅	2056年6月11日	75,880.33	29,479.02
2	蘇(2024)蘇州工業園區不動產權第0000271號	工業	非住宅	2056年6月4日	133,948.30	144,522.60
總計：					<u>209,828.63</u>	<u>174,001.62</u>

3. 據 貴公司告知，該物業的詳情載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
貴公司於中國持作業主自用的物業權益	工業	146,773.73
	倉庫	4,224.37
	生活設施	7,385.69
	公共設施	8,763.81
	附屬建築	<u>6,854.02</u>
總計：		<u>174,001.62</u>

4. 於估值過程中，我們假設該物業可予轉讓且無法律障礙。

5. 我們已獲提供中國法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：

- 貴公司已依法取得該物業的土地使用權及樓宇所有權；及
- 該物業未被抵押、查封或設有任何其他產權負擔。

6. 我們乃按以下基準及分析進行估值：

於對土地使用權進行估值的過程中，我們已考慮並分析鄰近地區的3宗土地銷售可比案例。該等土地銷售的經調整工業用地單價介乎每平方米人民幣484元至人民幣486元。估值中採用的單價，在就位置、時間及面積等因素進行適當調整後，與相關可比案例的單價一致。

至於樓宇部分，樓宇的當前重置成本乃透過確定一幢與被估值樓宇具有相同服務容量的現代替代樓宇的建造成本進行評估。根據我們對當地建造成本的研究，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣5,100元至每平方米人民幣12,400元、倉庫介乎每平方米人民幣10,300元至每平方米人民幣12,400元、生活設施介乎每平方米人民幣6,200元至每平方米人民幣8,000元、公共設施介乎每平方米人民幣18,600元至每平方米人民幣24,700元及附屬建築介乎每平方米人民幣13,600元至每平方米人民幣14,900元。估值中採用的重置成本與我們的研究結果一致。

附錄三

物業估值

估值證書

貴公司於中國持作業主自用的物業權益

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
2.	中國江蘇省 蘇州市蘇州 工業園區西 洛巷1號	該物業由八幢1至6層高的住宅樓宇組成，總建築面積約為47,821.95平方米。 於估值日期，該物業持作業主自用。 據貴公司告知，該物業於2007年至2024年間落成。 該物業位於蘇州市蘇州工業園區，距離蘇州園區站約9.5公里，距離蘇南碩放國際機場約51.5公里。 該物業的土地使用權獲授予的年期於2076年6月8日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業由貴公司用作宿舍用途。	412,610,000 (貴公司應佔100%權益：412,610,000)

附註：

- 根據蘇州工業園區規劃建設委員會出具的不動產權證—蘇(2025)蘇州工業園區不動產權第0000121號，該物業的土地使用權(總佔地面積約35,028.02平方米，期限至2076年6月8日屆滿，作住宅用途)及該物業的樓宇所有權(總建築面積約47,821.95平方米，作非住宅用途)已歸屬於群策科技(蘇州)。

附錄三

物業估值

2. 據 貴公司告知，該物業的詳情載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
貴公司於中國持作業主自用的物業權益	生活設施	47,588.36
	公共設施	118.56
	附屬建築	115.03
	總計：	47,821.95

3. 於估值過程中，我們假設該物業可予轉讓且無法律障礙。

4. 我們已獲提供中國法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：

- 貴公司已依法取得該物業的土地使用權及樓宇所有權；及
- 該物業未被抵押、查封或設有任何其他產權負擔。

5. 我們乃按以下基準及分析進行估值：

於對土地使用權進行估值的過程中，我們已考慮並分析鄰近地區的3宗土地銷售可比案例。該等土地銷售的經調整住宅用地單價介乎每平方米人民幣4,034元至人民幣4,652元。估值中採用的單價，在就位置、時間及面積等因素進行適當調整後，與相關可比案例的單價一致。

至於樓宇部分，樓宇的當前重置成本乃透過確定一幢與被估值樓宇具有相同服務容量的現代替代樓宇的建造成本進行評估。根據我們對當地建造成本的研究，生活設施的經調整重置成本介乎每平方米人民幣6,200元至每平方米人民幣8,000元、公共設施介乎每平方米人民幣18,600元至每平方米人民幣24,700元及附屬建築介乎每平方米人民幣13,600元至每平方米人民幣14,900元。估值中採用的重置成本與我們的研究結果一致。