

附錄三

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本集團持有的物業權益於2026年4月30日的估值所編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下的指示，對無錫東恒新能源科技股份有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察，作出相關查詢、調查並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於2026年4月30日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等按市值進行估值。市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

由於該物業的建築物及構築物的性質及其所在的特定位置，不太可能輕易找到相關市場可比銷售。因此，物業權益參考其折舊重置成本以成本法估價。

折舊重置成本被定義為「以現代等價資產取代資產的當前成本減去物理損壞和所有相關形式的陳舊和優化的扣除額」。其乃基於對現有土地用途的市場價值的估計，加上改進的當前重置（再生產）成本，減去物理損壞和所有相關形式的陳舊和優化的扣除額。物業權益的折舊重置成本取決於相關業務是否有足夠的潛在獲利能力。在估值過程中，其應用於作為單一權益的整個綜合體或開發項目，並假設該綜合體或開發項目不會進行零碎交易。

對於物業的土地部分，吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可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。

吾等的報告並無就所估值的任何物業權益的任何押記、抵押或欠款，以及就出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

附錄三

估值報告

吾等對物業權益估值時，已遵守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所載的所有規定。

吾等頗為依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件，包括不動產權證及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，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 貴公司中國法律顧問上海市錦天城律師事務所就中國物業權益的有效性出具的法律意見。

吾等並無詳細測量物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所載的面積準確無誤。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可行情況下視察其內部，然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中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損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

物業視察乃由顏思為先生於2026年1月7日進行，顏思為先生在中國物業估值領域擁有逾8年經驗。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展和ESG正日益影響著投資者對投資方法的選擇，因為該等因素或會影響租金及資本增值前景，以及資產折舊過時的風險。與市場可持續性預期不符合的物業將可能產生較高的投資性風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運的情況下，物業的空置率和租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發布的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和ESG(第三版)》中亦提及了這一觀點。

若干可持續性和ESG的標準被認為是主觀和難以確定的，且並不均能得到量化的證據予以論證。基於吾等的研究和本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委托中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接和確定性的證據表明ESG標準在特定的投資行為及／或對與目標物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益，例如能源效率則可在運營成本中得以體現。吾等在這方面還未進行全面的資產和市場調查。儘管目前還沒有直接和切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整市場價格，但吾等將持續監測市場走勢和觀點。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已向 貴集團尋求確認，所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

附 錄 三

估 值 報 告

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此 致

中國
江蘇省
無錫市
江海西路金山北科技園29-30號
無錫東恒新能源科技股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

[日期]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

附錄三

估值報告

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國四川省自貢市沿灘區匯才路西側的工業園區	該物業位於匯才路西側、凱盛新能源園區南側，距離沿灘火車站車程約15分鐘。該地段為一個正在發展的工業區，基礎設施有待進一步完善。 該物業包含一幅佔地面積約為133,831.00平方米的地塊，以及建於其上的23棟建築物和各類構築物，該等設施已於2025年6月竣工。建築物的總建築面積約為31,789.07平方米。構築物主要包括廠區道路、圍牆及管架。 該物業各建築物的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，期限於2072年11月22日屆滿，用於工業用途。	於估值日期，該物業由貴集團持作自用，作生產、倉儲及配套用途。	29,200,000 (參閱附註4)

附註：

1. 根據不動產權證書(土地)一川(2023)自貢市不動產權第0113665號，該物業中一幅佔地面積約為133,831.00平方米的地塊的土地使用權已授予自貢東恒新能源科技有限公司(「自貢東恒」，為貴公司全資附屬公司)，期限為50年，至2072年11月22日屆滿，用於工業用途。
2. 根據自貢東恒持有的建設工程規劃許可證一建字第510311202303004號，該物業已獲准施工。
3. 根據自貢東恒持有的兩份建設工程開工許可證一編號分別為510311202305110101-10及510311202312060101-33，當地相關主管部門已批准該物業開工。
4. 鑒於缺乏產權證，吾等在估值時未對該物業的建築物賦予任何商業價值。僅供參考，吾等認為，假設已取得不動產權證書，於估值日期，該等建築物的折舊重置成本為人民幣221,000,000元。

附 錄 三

估 值 報 告

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
生產	21,894.05
倉儲	7,793.96
附屬	2,101.06
總計	31,789.07

6. 吾等的估值乃基於以下依據及分析進行：

在進行估值過程中，吾等已識別並分析該地區與標的地塊具有相似特徵(如性質、用途、面積、布局及物業便利性等)的各類相關土地銷售案例。所選可比案例均為位於該物業附近、用途相同且條件及配套設施與本物業地塊相似的土地銷售案例。該等工業用地可比銷售案例的單價介乎每平方米人民幣210元至人民幣225元。針對可比土地銷售案例與本物業地塊在時間、位置及物理特徵等方面的差異，我們進行了適當的調整與分析，從而得出假設單價。對於面積、布局等物理特徵以及交通便利性等區位因素，調整的一般原則為：若可比地塊優於該物業，則進行下調；反之，若可比地塊劣於或不如該物業，則進行上調。

7. 吾等已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中包含但不限於以下內容：

- a. 自貢東恆合法且有效地擁有該物業的土地使用權，並且是該物業土地使用權的唯一合法土地使用者。自貢東恆有權合法佔有、使用、出租和處置該物業的地塊；及
- b. 自貢東恆已就該物業的已竣工建築物，合法取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。