以下為獨立估值師上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司就其於2026年5月31日對本公司所持物業的估值發出的函件全文、價值摘要及估值證書，乃為載入本文件而編製。

Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.
中國北京市朝陽區建國路91號
金地中心A座507室

董事會
Guangdong Topstar Technology Co., Ltd.
廣東拓斯達科技股份有限公司
●

敬啟者：

關於：

1) 位於中華人民共和國(「中國」)江蘇省蘇州吳中經濟技術開發區郭巷街道淞葭路1999號工業綜合體部分；

2) 位於中華人民共和國廣東省東莞市大嶺山鎮大塘朗村長塘路3號之工業綜合體及長安路98號之兩幢宿舍

(統稱「物業」，單稱「該物業」)之估值

指示

遵照 閣下向吾等發出對[廣東拓斯達科技股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)]於中華人民共和國(「**中國**」)所持作投資用途的物業進行估值的指示，吾等確認，吾等已作出視察、相關查詢及查冊，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就物業於2026年5月31日(「**估值日期**」)的市值向 閣下提供吾等的意見，以載入公開文件。

選定物業構成集團物業活動的一部分，其賬面值超過集團總資產的1%，因此本[**編纂**]文件須載入此等物業的估值報告。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃以市值為基準而提供。所謂市值，吾等定義為「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於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期估計可交換的金額」。

市值被理解為一項資產或負債的估算價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

估值準則

在對物業進行估值時，吾等完全遵循最新版英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》(其中納入國際評估準則理事會(IVSC)的《國際評估準則》)及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中所載的規定。

估值師的資格

該估值由Kin Ming Woo James (James Woo)(RICS註冊號碼：0837243)編製。James為英國皇家特許測量師學會資深會員。彼為Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.(「Colliers」)中國估價及諮詢服務的執行董事。彼具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有30年經驗。

吾等乃作為RICS最新發佈的《RICS全球評估標準》中定義的獨立估價師行事，該標準已納入國際評估準則。

估值師及Colliers並無知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

於對 貴集團持作投資的物業進行估值時，吾等已採用收益法，並計及物業的現時租金及租約的復歸潛力。於釐定租約的復歸潛力時，吾等採用市場法，並參考鄰近地區類似場所近期的擬定租賃及銷售交易。

吾等的估值乃假設擁有人能夠不借助延期條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能提高物業價值的類似安排於公開市場按現況出售物業。此外，吾等於估值中概無假設任何形式的強制出售情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問就物業業權提供的資料。吾等亦已接納吾等所獲提供的該等資料為真實及正確，以作估值用途。此包括所有權、地盤及建築面積、規劃批准或法定通知、地役權、年期、佔用、租賃、確定物業等事宜及所有其他相關事項。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業的業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑑於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱原始文件以核實物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴 貴公司的法律顧問嘉源律師事務所依據其關於物業業權的法律意見所提供的建議。吾等概不對吾等就該等資料的任何詮釋承擔責任，該等資料由法律顧問處理更為合適。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不會就本函件及估值詳情所載與物業的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及聲明

吾等於估值中並無考慮有關所估值物業的任何押記、按揭或欠款或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及其法律顧問嘉源律師事務所提供的有關物業業權的資料屬真實及正確；
- 物業並無任何污染及環境問題或危害；
- 吾等假設物業維修、管理及維護良好，適於作擬定用途，且未來將繼續按此標準管理及維護；及
- 就對 貴公司持作投資用途的物業進行估值而言，吾等假設已租出部分將繼續被佔用並維持良好狀況。

ESG考量

凡吾等的意見乃根據國際評估準則(IVS)作出，吾等已考慮i)吾等在視察物業(如有進行)時顯而易見的重大環境、社會及管治(ESG)因素，及ii)吾等認為會對吾等的意見產生重大影響的因素。此乃國際評估準則的要求。在吾等的意見中，吾等已盡力分析是否有任何重大ESG因素影響評估價值。謹請知悉，吾等為物業估值師，吾等並不具備進行環境審計或對與物業相關的任何實體在社會責任或企業管治方面的合規性進行任何審計的專業知識。此類評估超出了吾等意見的範圍和目的。鑑於吾等的觀察僅屬非常一般的性質， 閣下應就該等事項尋求具體建議。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關物業地盤面積的正確性，但假設提供予吾等的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合約均僅用作參考，所有的尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

物業已於2025年12月17日至18日由James Woo視察。

吾等已視察物業外部，並在可能的情況下視察物業內部，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構勘測，亦無檢查木構件或被遮蓋、隱藏或不可通達之其他構築物部分，故吾等無法呈報物業之任何有關部分是否並無缺陷，儘管吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

請注意，吾等並無調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以人民幣計值。

吾等謹此證明，吾等在物業或所報告的價值中並無擁有現有或預期利益。

隨附吾等的價值摘要及估值詳情。

此致
代表
Colliers Appraisal and Advisory Services (Shanghai) Co., Ltd.

Kin Ming Woo James
FRICS AICFC
執行董事
中國估價及諮詢服務
RICS註冊號碼：0837243

2026年 ●

附註： James Woo先生為註冊獨立估值師，於房地產行業及資產評估領域擁有逾25年經驗。彼之估值經驗覆蓋中國。Woo先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

價值摘要

編號	物業	於2026年5月31日現況下的市值
1.	位於 中國 江蘇省 蘇州市 吳中經濟開發區 郭巷街道 淞葭路1999號 的工業綜合體部分	人民幣477,020,000元
2.	位於 中國 廣東省 東莞市 大嶺山鎮 大塘朗村 長塘路3號之工業綜合體及長安路98號之兩幢宿舍	人民幣180,620,000元
	總計：	人民幣657,640,000元

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年5月31日現況下的市值
1.	位於 中國 江蘇省 蘇州市 吳中經濟開發區 郭巷街道 淞葭路1999號 工業綜合體部分	該工業綜合體為一處大型工業綜合體，建於一幅地盤面積約63,309.19平方米的地塊上。 該工業綜合體位於吳中經濟開發區(「**吳中經濟開發區**」)內，地處淞葭路與拓斯達路交匯處，交通十分便利。距離蘇州站約12公里。 該地點以工業性質為特徵，並擁有完善的公共基礎設施及高效的道路網絡。 物業包括該工業綜合體的部分，總核定建築面積為138,418.36平方米。 詳情列示如下： **樓宇** — **總建築面積** *(平方米)* 1號車間 — 43,110.07 2號車間 — 14,675.70 3號車間 — 18,861.49 4號車間 — 45,909.77 研發中心 — 15,662.60 2號警衛室 — 28.25 C類生產車間 — 53.28 配電站 — 57.66 1號警衛室 — 59.54 總計 — 138,418.36 據告知，該工業綜合體於2022年竣工。 物業的土地使用權獲授期限於2068年12月5日屆滿，作工業用途。	於估值日期，物業受多項租賃規限。在所有租約中，期限最長者將於2035年3月15日屆滿。 每月總租金約為人民幣2,086,348元，不包括管理費及增值稅。	人民幣 477,020,000元 (人民幣肆億柒仟柒佰零貳萬元整)

附註：

1) 根據蘇州市吳中區行政審批局發出的營業執照，貴公司直接全資附屬公司江蘇拓斯達機器人有限公司(「**江蘇拓斯達**」)的基本資料如下：

公司名稱：	江蘇拓斯達機器人有限公司
統一社會信用代碼：	91320506MA1P3D0R4G
類型：	有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)
法定代表人：	羅小敏
註冊資本：	人民幣500,000,000元
成立日期：	2017年5月27日
營業期限：	自2017年5月27日至無固定期限
地址：	江蘇省蘇州市吳中經濟開發區郭巷街道淞葭路1999號
業務範圍：	機器人、自動化控制系統及智能裝備的研發、製造、銷售；自營和代理各類商品及技術的進出口業務。(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)

2) 根據日期為2018年12月6日的國有建設用地使用權出讓合同第3205012018CRO147號，一幅地盤面積約63,317.50平方米土地的土地使用權已出讓予江蘇拓斯達，年期自土地交付之日起計50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣21,274,680元。

3) 根據日期為2019年1月16日的不動產權證書蘇(2019)蘇州市不動產權第6002491號，一幅地盤面積約63,317.50平方米土地的土地使用權歸屬於江蘇拓斯達，期限於2068年12月5日屆滿，作工業用途。

4) 根據日期為2022年9月12日的不動產權證書蘇(2022)蘇州市不動產權第6119515號，地盤面積約63,309.19平方米的物業土地使用權及總建築面積約144,793.96平方米的物業房屋所有權歸屬於江蘇拓斯達。樓宇及構築物詳情列示如下：

樓幢號	**用途**	**建築面積(平方米)**
1	工業	53.28
2	工業	45,909.77
3	工業	14,675.70
4	工業	18,861.49
5	工業	28.25
6	工業	43,110.07
7	工業	57.66
8	工業	6,375.63
9	工業	15,662.60
10	工業	59.51
	總計	**144,793.96**

據告知，物業僅包括上述證書所述樓宇的部分。

5) 物業的概況及市場資料概述如下：

位置：	物業位於吳中經濟開發區(「**吳中經濟開發區**」)內
交通：	無錫硕放機場距離物業約40公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質：	周邊地區主要為工業區，以此商業園區及生產廠房為特色。

6) 提供予吾等有關物業業權狀況及主要批文和牌照授出的文書副本如下：

文件／批准	是否具備
不動產權證書	是
租金表	是
營業執照	是

7) 於評估物業市值時，吾等已參考鄰近類似物業的租金及銷售價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、規模及年期等類似。選定的可資比較物業包括月租金介乎每平方米人民幣11元至人民幣12元的物業；於估值過程中，吾等已考慮建築質量、位置、規模等相關調整因素，以釐定物業的單位價格。

8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

a. 江蘇拓斯達為物業的合法擁有人，有權佔有、使用、出租及處置物業；及

b. 物業並無按揭及查封。

估值詳情

編號	物業	物業概況及年期	佔用詳情	於2026年5月31日現況下的市值
2.	位於 中國 廣東省 東莞市 大嶺山鎮 大塘朗村 長塘路3號之工業綜合體及長安路98號之兩幢宿舍	該物業為一處大型工業綜合體，建於兩幅地盤總面積約50,504.07平方米的地塊上。 該物業位於大塘朗村內，地處Y251與長塘大道交匯處，交通十分便利。距離平湖站約4公里。 該地點以工業性質為特徵，並擁有完善的公共基礎設施及高效的道路網絡。 物業由4棟工業樓宇及2棟宿舍組成，總核定建築面積為73,337.77平方米。詳情列示如下： **樓宇** — **總建築面積** *(平方米)* 車間 — 15,301.41 車間 — 15,292.05 車間 — 15,292.05 車間 — 12,168.85 宿舍 — 10,957.51 宿舍 — 4,325.90 總計 — 73,337.77 據告知，該工業綜合體於2017年至2018年間竣工。 該物業的土地使用權獲授期限分別於2064年10月5日及2065年2月25日屆滿，作工業用途。	於估值日期，物業受限於一項為期15年的租約，於2040年7月31日屆滿。 每月租金約為人民幣940,422元，不包括管理費及增值稅。	人民幣180,620,000元 (人民幣壹億捌仟零陸拾貳萬元整)

附註：

1) 根據東莞市市場監督管理局發出的營業執照，貴公司直接全資附屬公司廣東拓斯達科技股份有限公司(「**廣東拓斯達**」)的基本資料如下：

公司名稱：	廣東拓斯達科技股份有限公司
統一社會信用代碼：	91441900663304451G
類型：	股份有限公司(上市、自然人投資或控股)
法定代表人：	吳豐禮
註冊資本：	人民幣476,972,412元
成立日期：	2007年6月1日
營業期限：	自2007年6月1日至無固定期限
地址：	廣東省東莞市大嶺山鎮連環路35號
業務範圍：	研發、設計、生產及銷售：工業機器人、機械臂等智能裝備，五金模具機械，自動化設備，塑膠機械設備(包括自動供料、混合計量、除濕乾燥、粉碎回收設備)，以及製冷設備；自動化控制系統軟硬件的研發及銷售；貨物進出口、技術進出口；快速成型領域內的技術開發，3D打印設備、打印設備耗材及其他橡膠製品、塑料製品的研發、生產、加工及銷售；機電安裝工程、空氣淨化工程、管道工程及容器安裝工程的設計、施工及諮詢；無塵無菌淨化系統、設備及其配套機電、儀器儀表及控制產品的生產及組裝。

2) 根據日期為2014年9月4日的國有建設用地使用權出讓合同東國土出讓(市場)合[2014]第082號及日期為2015年1月28日的東國土出讓(市場)合[2015]第003號，兩幅地盤總面積約50,504.08平方米土地的土地使用權已出讓予廣東拓斯達，年期自土地交付之日起計50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣276,200,300元。

3) 根據日期為2014年11月17日的國有土地使用證東府國用(2014)第特216號及東府國用(2015)第特31號，兩幅地盤總面積約50,504.10平方米土地的土地使用權歸屬於廣東拓斯達，期限分別於2064年10月1日及2065年2月25日屆滿，作工業用途。

4) 根據六份不動產權證書，總建築面積約73,337.77平方米的物業房屋所有權歸屬於廣東拓斯達。上述證書詳情列示如下：

編號	證書編號	用途	總建築面積（平方米）
1	粵(2018)東莞不動產權第0325994號	工業	15,301.41
2	粵(2019)東莞不動產權第0032449號	工業	15,292.05
3	粵(2019)東莞不動產權第0032450號	工業	15,292.05
4	粵(2019)東莞不動產權第0032378號	工業	12,168.85
5	粵(2019)東莞不動產權第0412870號	工業	10,957.51
6	粵(2019)東莞不動產權第0412873號	工業	4,325.90
	總計		**73,337.77**

5) 物業的概況及市場資料概述如下：

位置： 物業位於大塘朗村內。

交通： 深圳寶安國際機場距離物業約35公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可及。

周邊地區性質： 周邊地區主要為工業區，以此商業園區及生產廠房為特色。

6) 提供予吾等有關物業業權狀況及主要批文和牌照授出的文書副本如下：

文件／批准	是否具備
不動產權證書	是
租金表	是
營業執照	是

7) 於評估物業市值時，吾等已參考鄰近類似物業的租金及銷售價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、規模及年期等類似。選定的可資比較物業包括月租金介乎每平方米人民幣16元至人民幣17元的物業；於估值過程中，吾等已考慮建築質量、位置、規模等相關調整因素，以釐定物業的單位價格。

8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

a. 廣東拓斯達為物業的合法擁有人，有權佔有、使用、出租及處置物業；及

b. 物業並無按揭及查封。