

敬啟者：

我們遵照山東卓創資訊股份有限公司(「貴公司」)向我們作出的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值。我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以就該等物業截至2026年6月30日(「估值日期」)的市值向 貴公司提供意見。

I. 估值基準

我等就相關物業之估值乃按市場價值作出。市場價值按國際評估準則定義為：「在公平交易中，自願買方與自願賣方經過適當市場推廣，且各方均充分知情、審慎行事並非受到強迫之情況下，於估值日就某項資產及／或負債進行交易時，應收取之估計金額」。市場價值亦理解為，資產或負債在不計及買賣(或交易)成本、且不作任何相關稅項或潛在稅項抵銷之情況下之估計價值。

II. 物業類別

在我們的估值過程中，物業組合按以下組別分類：

第一類—貴集團於中國持作佔用的物業

第二類—貴集團於中國持作發展中的物業

III. 估值方法

我們採用重置成本法對第一類、第二類物業進行估值。重置成本的定義為[以最新等值資產置換現有資產的成本(扣減實際損耗及所有形式的陳舊及優化)]。重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加上物業裝修的目前重置成本，再減去實際損耗及所有形式的陳舊及優化計算。於釐定土地價值時，我們已參考當地的銷售憑證。物業權益的折舊後重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

IV. 業權調查

我們已獲提供業權文件，並已獲 貴集團告知，概無編制其他相關文件。然而，我們並無查證原文件正本以核實業權，或確認是否存在任何修訂文件而未呈現於我們所獲提供的副本中。所有文件僅供參考。

V. 估值假設

我們的估值假設該等物業以其現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款、售後租回協議、合營企業、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該等物業的價值。此外，我們並無考慮任何有關或影響該等物業出售的任何選擇權或優先購買權，我們亦假設並無任何形式的強迫出售。

於對該等物業進行估值時，我們倚賴 貴集團提供的意見， 貴集團於整段批授的尚餘年期內擁有該等物業的有效及可予強制執行的業權，且該等物業可自由轉讓，附帶可自由及不受干擾的使用權，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有所需之地價／購買代價。

VI. 估值考慮因素

1. 王華女士已於2026年6月視察該物業。我們已視察該物業的內外部，在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量。因此，我們無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無對任何設施進行測試。

王華女士是中國獲授權資產評估師，在中國資產（包括物業）估值領域擁有近20年的經驗。

2. 在我們的估值過程中，我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。
3. 我們並無進行詳細實地測量以核實該物業的地盤／建築面積的正確性，惟假設交付予我們的文件所示地盤／建築面積均正確。估值報告所列尺寸、計量及面積乃基於 貴集團向我們提供的文件所載資料的概約數值。

附錄三

物業估值報告

4. 我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料的真實性及準確性，且我們倚賴就所提供資料並無遺漏任何重大事實的確認。我們認為，我們已獲提供充足資料，足以使我們達致知情意見。
5. 我們並無就該等物業的任何抵押、產權負擔或未償還債務，或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。
6. 除非另有說明，否則我們假設該等物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。
7. 在對於該等物業的此項權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引、《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會發佈的《國際估值準則》所載的全部規定。

附註：除非另有說明，否則本函件所列全部金額均以人民幣計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

山東卓創資訊股份有限公司

中國山東省

淄博市張店區

北北京路186號

董事會 台照

為及代表

上海東洲資產評估有限公司

董事長

徐峰

附註：徐峰先生為公司創始股東；中國獲授權資產評估師，徐峰先生是資產評估行業的資深專家，具有豐富的評估理論和實踐經驗，曾主持多家上市公司重大資產重組評估項目。

附錄三

物業估值報告

估值概要

編號	物業	截至2026年 6月30日的市值 (人民幣元)
	<i>第一類—貴集團於中國持作自用的物業</i>	
1.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號的一處不動產(具體包含一宗土地使用權、七項建築構築物及若干構築物)。	231,222,398.53
	小計：	<u>231,222,398.53</u>
	<i>第二類—貴集團於中國持有發展中的物業</i>	
2.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號之建設中工業發展項目	35,472.50
	小計：	<u>35,472.50</u>
	總計：	<u>231,257,871.03</u>

附錄三

物業估值報告

估值證書

第一類—貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2026年6月30日 現況下的市場價值
1.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號，該物業包含一處不動產，涵蓋一塊土地、七棟樓宇及若干構築物。	該物業包括一塊土地，佔地面積約66,972.00平方米，包括2015年至2025年期間不同階段建於其上已竣工的樓宇及若干構築物。 七棟樓宇的總建築面積約為53,838.92平方米，包括兩棟辦公樓、一間餐廳、三個公租房及一個人防工程。 構築物主要包括市政工程、圍牆、車棚及大門等。 該物業的土地使用權已授予 貴集團作工業用途，有效期至2062年6月11日。	該物業目前由 貴集團估用，作生產及附屬用途。	人民幣231,222,398.53元 (貳億三仟壹佰貳拾貳萬貳仟叁佰玖拾捌元伍角叁分)

附註：

1. 該物業位於淄博市張店區北北京路186號。
2. 根據於2012年6月12日簽訂的國有土地使用權出讓合同(淄博市2011(增量)一張060)，一塊佔地面積約為66,972.00平方米的的土地的使用權已轉讓予山東卓創資訊股份有限公司(「卓創資訊」)，期限為自土地交付之日起計50年，作工業用途。土地轉讓費為人民幣28,030,000元。
3. 根據魯(2020)淄博張店區不動產權第0001083號不動產權證書，一塊佔地面積約為66,972.00平方米的的土地的使用權已授予卓創資訊，於2062年6月11日屆滿，作工業用途。卓創資訊擁有七棟樓宇，總建築面積約為53,838.92平方米。
4. 依據 貴公司出具的產權承諾函，卓創資訊已就上述不動產完成產權登記並取得不動產權證書。根據中國相關法律法規， 貴公司合法享有該不動產的所有權，即對該處不動產依法行使佔有、使用、收益及處分的法定權利。

附錄三

物業估值報告

第二類—貴集團於中國持有發展中的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2026年6月30日 現況下的市場價值
2.	位於中國山東省淄博市張店區北北京路186號之工業發展物業	該物業建於一塊佔地面積約為66,972.00平方米的地塊上。 該地產目前正在建設中，是一個工業發展項目。 該物業計劃將於2026年7月9日落成。該物業位於張店區北北京路186號。附近的開發項目主要為工業性質。根據 貴集團提供的數據，該物業作工業用途。 該物業獲授予的土地使用權於2062年6月11日屆滿，作工業用途。	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣35,472.50元 (叁萬伍仟肆佰柒拾貳元伍角)

附註：

1. 該物業位於淄博市張店區北北京路186號。
2. 根據於2012年6月12日簽訂的國有土地使用權出讓合同([淄博市2011(增量)一張060])，一幅佔地面積約為66,972.00平方米的土地使用權獲約定出讓予山東卓創資訊股份有限公司(「卓創資訊」)，期限為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28,030,000元。
3. 據 貴公司告知，於2026年6月30日已花費的總建築成本約為人民幣35,472.50元，我們於估值時已計及此建築成本。
4. 依據 貴公司出具的產權承諾函，卓創資訊有權佔用或使用該物業的土地使用權。
5. 卓創資訊為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文。