

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對本集團持有的物業於2023年9月30日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本文件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

國際評估有限公司
香港九龍
尖沙咀東麼地道62號
永安廣場9樓907室
電話：3708 7922

敬啟者：

吾等遵照深圳市優必選科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的指示，就貴集團於中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值，吾等確認曾作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於2023年9月30日（「估值日期」）的市值（「市值」）的意見，以供[編纂]之用。

吾等的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行交易並達成公平交易的交易估計金額」。

在對貴集團持作發展的物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將根據貴集團向吾等提供的最新開發方案進行開發及竣工。於達致吾等估值意見時，吾等已參照相關市場上可獲得的可資比較土地成交案例作出比較，同時亦考慮與建設階段相關的應計建設成本及於估值日期已發生的利息成本。吾等依賴貴集團根據標的物業於估值日期的建築階段提供的應計建設成本，且吾等並無發現與其他類似開發項目的建設成本有任何重大差異。

在對貴集團持作自用的物業的物業權益進行估值時，吾等採用折舊重置成本法對該等物業進行估值。折舊重置成本法要求對土地在現有用途下的市值進行估值，並對樓宇及構築物的新重置成本進行估計，減去樓齡、狀況及功能過時的因素。以折舊重置成本法呈報的市值僅適用於作為單一權益的整個物業，且假設該物業不會進行分拆交易。

附錄三

物業估值報告

吾等之估值乃假設賣方按物業的現況在公開市場上出售物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業的價值。

除另有說明外，吾等已假設，物業在建築、佔用及使用上已完全符合所有法律，且並無違反所有法例（惟另有說明除外）。吾等已進一步假設，吾等據此進行估值之任何物業用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

除另有說明外，吾等已假設物業業主有權在自由及不受干擾的情況下，於土地使用權的整個未屆滿期限內使用及出售物業。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或應付賬款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

物業的其他特別假設（如有）已於物業估值證書的附註載述。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、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。貴公司已向吾等出示有關產權文件（包括國有土地使用權出讓合同、不動產權證書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及有關物業權益的其他正式平面圖或文件）的副本，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有產權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問—金杜律師事務所（「中國法律顧問」）就中國物業權益的有效性所給予的意見。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關產權文件及官方場地平面圖所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

吾等曾實地視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，且取得了貴集團提供的標的物業的照片。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及服務是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為令人滿意，且施工期間將不會發生任何非預期成本及延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

附錄三

物業估值報告

有關物業的實地視察乃在張漢翹先生的直接監督下，由張安華先生於2023年8月18日（物業1號）、2023年9月25日（物業2號）、2023年9月5日（物業3號及4號）、2023年9月4日（物業5號及6號）、2023年11月3日（物業7號）及2023年8月29日（物業8號）進行。張漢翹先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員，具備逾9年的中國物業估值經驗；張安華先生為香港辦事處職員並已取得房地產碩士學位。

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。吾等亦獲貴集團確認，表示所得資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

本估值僅作本文所指定的用途。吾等按指示僅提供吾等於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期吾等可得的資料，且吾等並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

估值意見乃根據普遍採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。吾等已作出專業判斷以達致吾等的估值，惟務請閣下仔細考慮所披露的假設的性質，並應審慎地作出詮釋。

吾等謹此確認表明，吾等在貴集團或者報告價值中既沒有當前利益，也沒有未來利益。

除另有說明外，吾等估值中的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要和估值證書以供閣下垂注。

此 致

深圳市優必選科技股份有限公司

董事會 台照

中國

深圳市

南山區

桃源街道

長源社區

學苑大道1001號

南山智園

C1棟2201室

為及代表
國際評估有限公司
董事－房地產
張漢翹

BSc (Hons) 、BBA (Hons) 、MRICS 、MHKIS 、RPS (GP)

謹啟

[日期]

附註：張漢翹先生為香港測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會產業測量組專業會員並於中國內地及香港物業估值方面擁有逾9年的經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

序號	第I組 — 貴集團持作發展的物業	於2023年9月30日 現況下之市值
1.....	中華人民共和國深圳市南山區留仙洞總部基地DY-02街坊留仙大道與石鼓路交匯處西南角的一塊土地及其上之在建工程	人民幣元 無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
2.....	中華人民共和國雲南省昆明市呈貢區吳家營街道辦事處萬溪衝社區居委會規劃153號路處的一塊土地及其上之在建工程	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
3.....	中華人民共和國浙江省杭州市余杭區臨平街道萬陳社區、乾元社區的一塊土地及其上之在建工程	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
4.....	中華人民共和國浙江省杭州市臨安經濟開發區中部地區D1-02-01地塊的一塊土地及其上之在建工程	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
5.....	中華人民共和國江西省九江市濂溪區生態一路以南、科技三路以東的一塊土地(土地A)	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
6.....	中華人民共和國江西省九江市濂溪區生態一路以南、科技三路以東的一塊土地(土地B)	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
7.....	中華人民共和國廣西壯族自治區柳州市柳北區北部生態新區沙塘南片區的一塊土地	無商業價值 (詳情請參閱 估值證書)
貴集團持作發展的物業的總值：		—
序號	第II組 — 貴集團持作自用的物業	於2023年9月30日 現況下之市值
8.....	中華人民共和國河北省石家莊市井陘經濟開發區北區(井陘縣北正鄉北正村)的工業項目	人民幣元 98,000,000
貴集團持作自用的物業的總值：		98,000,000
第I組及第II組的總值：		98,000,000

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下之市值
1.....	中華人民共和國深圳市南山區留仙洞總部基地DY-02街坊留仙大道與石鼓路交匯處西南角的一塊土地及其上之在建工程	<p>該物業包括佔地面積約5,919.26平方米的一塊土地，以及於估值日期在上述地塊上在建的一棟43層車間樓宇（包含地庫）（「在建工程」）。</p> <p>誠如貴集團所告知，在建工程樓宇計劃於2024年6月竣工。</p> <p>誠如貴集團所告知，在建工程樓宇的總規劃建築面積約93,889.19平方米。竣工後，該樓宇將投入研發用途。在建工程的總建築成本估計約為人民幣1,052百萬元，其中於估值日期已產生約人民幣660百萬元成本。</p> <p>該物業用作工業用途之年限為30年，於2048年7月3日屆滿。</p>	<p>誠如貴集團所告知，於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣元</p> <p>無商業價值</p> <p>(請參閱附註(5))</p>

附註：

- 根據日期為2018年7月16日的《國有土地使用權出讓合同》— 深地合字(2018)8005號，編號為T501-0088及佔地面積約5,919.26平方米的地塊的土地使用權已按合約授予深圳市優必選科技實業有限公司（「深圳優必選科技實業」），規劃詳情如下：

土地使用權期限： 自2018年7月4日至2048年7月3日為期30年

用途： 工業

容積率： ≤ 12.60

土地出讓金為人民幣347,000,000元。
- 根據日期為2020年3月10日的《不動產權證書》— 粵(2020)深圳市不動產權第0027738號，佔地面積約為5,919.26平方米的該物業的土地使用權已授予深圳優必選科技實業，期限為30年，於2048年7月3日屆滿，用作工業用途。
- 根據日期為2020年8月24日以深圳優必選科技實業為受益人的《建設工程規劃許可證》— 深規劃資源建許字NS-2020-0031號，該物業總規劃建築面積約為93,616.05平方米的在建工程已獲准建設。
- 根據以深圳優必選科技實業為受益人的《建設工程施工許可證》— 第2020-1436號，相關地方主管部門已批准開始該物業的施工，總規劃建築面積約為93,616.05平方米。

附錄三

物業估值報告

- (5) 根據《國有土地使用權出讓合同》— 深地合字(2018)8005號及《不動產權證書》— 粵(2020)深圳市不動產權第0027738號，該物業於建築工程完成後須滿足以下條件：
- (a) 建築面積約為60,000平方米僅供自用，不得轉讓土地使用權；
 - (b) 建築面積約為11,360平方米的用於研發用途的土地使用權將由政府按成本回購；及
 - (c) 地下一層的建築面積的土地使用權，除必需的交通及設施等空間以外，將無償移交政府（誠如貴集團所告知，相關建築面積約為2,945.35平方米）。
- 因此，吾等將該物業評為無商業價值。作為參考，假設該物業可在市場上自由轉讓而不受任何限制，且不包括政府將收回的面積，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣753,000,000元。
- (6) 根據日期為2021年4月25日的《抵押合同》— 2021深銀沙井最抵字第0014號，該物業的土地使用權佔地面積約為5,919.26平方米及其上之土地建設的所有權抵押作為以中信銀行股份有限公司（深圳分行）為受益人的擔保。擔保的銀行貸款最高額度為人民幣2,600,000,000元，擔保期限為2021年4月25日至2031年4月16日。
- (7) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）以下內容：
- (a) 該物業已抵押；
 - (b) 該物業受到出售限制，詳情請見上文附註(5)；
 - (c) 深圳優必選科技實業合法及有效地擁有該物業；及
 - (d) 深圳優必選科技實業有權佔用、使用，且於獲得承押人同意後，有權租賃或再抵押該物業。
- (8) 由於該物業為貴集團持有的主要資產之一，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業詳情如下：
- (a) 該物業地點的一般概況 : 該物業位於深圳市南山區留仙大道與石鼓路交匯處西南角。其為位於留仙洞總部大樓綜合區內的地標性建築之一。該物業附近有綜合生活設施，包括銀行、超市、餐廳、電影院、加油站及醫院等。由於有多種公共交通可供選擇，如南山區的留仙洞站和西麗站，故該物業被認為交通便利。此外，深圳市擁有深圳北站及深圳寶安國際機場。特別是，該物業毗鄰南光高速(S33)及京港澳高速(G4)。
 - (b) 該物業產權負擔、留置權、質押及按揭的詳情 : 根據《國有土地使用權出讓合同》，該物業部分土地使用權將於建築工程完成後由政府收回（請參閱附註(5)）。
根據貴集團提供的資料，於估值日期，該物業抵押作為最高額度為人民幣2,600,000,000元的銀行貸款按揭合約的擔保（請參閱附註(6)）。
 - (c) 環境事宜 : 誠如貴集團所告知，該物業毋須接受相關政府部門的環境保護評估。
 - (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處的詳情 : 無
 - (e) 該物業建設、翻新、修繕或發展的未來計劃及估計相關成本 : 誠如貴集團所告知，在建工程計劃2024年6月竣工。在建工程總造價預計約為人民幣1,052百萬元。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下之市值
2.....	中華人民共和國雲南省昆明市呈貢區吳家營街道辦事處萬溪衝社區居委會規劃153號路處的一塊土地及其上之在建工程	<p>該物業包括佔地面積約53,333.60平方米的一塊土地及其上於估值日期在建的兩棟名為一期3號及4號車間的樓宇以及一棟名為二期1號車間的樓宇（「在建工程」），以及一塊名為三期的待開發空地部分。誠如貴集團告知，在建工程樓宇計劃於2024年12月竣工。</p> <p>誠如貴集團告知，一期在建工程的兩棟車間大樓的總規劃建築面積約19,920.69平方米，二期在建工程的車間大樓的總規劃建築面積約9,751.04平方米。竣工後，該等樓宇將投入研究、生產及製造用途。在建工程的總建築成本估計約為人民幣92百萬元（一期）及約人民幣27百萬元（二期），其中於估值日期已分別產生約人民幣20百萬元及人民幣3百萬元的成本。</p> <p>該物業用作工業用途之年期為50年，於2068年1月29日屆滿。</p>	<p>誠如貴集團所告知，於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣元 無商業價值</p> <p>(請參閱 附註(7)、(8)(d))</p>

附註：

- (1) 根據日期為2018年1月30日的《國有土地使用權出讓合同》—CR53昆明市2018024號，編號為KCC2017-11及佔地面積約53,313.59平方米的地塊的土地使用權已按合約授予昆明市優必選科技投資有限公司（「昆明市優必選」），規劃詳情如下：

土地使用權期限：	自2018年1月30日起50年
用途：	工業
建築密度：	≤50%
容積率：	≤2.50及≥1.50

土地出讓金為人民幣47,182,300元。

- (2) 根據日期為2018年11月19日的《不動產權證書》—雲(2018)呈貢區不動產權第0318536號，佔地面積約為53,333.60平方米的該物業的土地使用權已授予昆明市優必選，期限為50年，於2068年1月29日屆滿，用作工業用途。

附記：登記佔地面積為53,333.60平方米，按2004昆明坐標系進行測量計算；《國有土地使用權出讓合同》出讓面積為53,313.59平方米，按1980西安坐標系進行測量計算。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據以昆明市優必選為受益人的日期為2019年2月27日的《建設工程規劃許可證》—建字第昆明市201900049號，該物業(一期)總規劃建築面積約為19,920.69平方米的在建工程已獲准建設。
- (4) 根據以昆明市優必選為受益人的日期為2022年3月4日的《建設工程規劃許可證》—建字第昆明市202200013號，該物業(二期)總規劃建築面積約為9,751.04平方米的在建工程已獲准建設。
- (5) 根據以昆明市優必選為受益人的《建設工程施工許可證》—第5301212003180101-SX-001號，相關地方主管部門已批准開始該物業(一期)的施工，總規劃建築面積約為19,920.69平方米。
- (6) 根據以昆明市優必選為受益人的《建設工程施工許可證》—第530114202205260101號，相關地方主管部門已批准開始該物業(二期)的施工，總規劃建築面積約為9,751.04平方米。
- (7) 根據日期為2018年1月30日的《國有土地使用權出讓合同》—CR53昆明市2018024號，只有在完成開發該物業的總投資的25%以上時，方可轉讓土地使用權。由於根據貴集團提供的建築成本數據，該物業的建築進度低於25%，該物業於現階段可能受到出售限制，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，假設該物業可於市場上自由轉讓而不受任何限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣75,000,000元。
- (8) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
 - (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - (b) 昆明市優必選合法及有效地擁有該物業；
 - (c) 昆明市優必選有權佔用及使用該物業；及
 - (d) 僅於昆明市優必選對該物業的開發總投資超過25%並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓、租賃及抵押該物業。
- (9) 由於該物業為貴集團持有的主要資產之一，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業詳情如下：
 - (a) 該物業地點之一般概況 : 該物業位於昆明市呈貢區信息產業園知慧路與新西路交叉口，緊鄰產業園區管委會。信息產業園內有各類科技公司，最近的商業中心位於呈貢區彩雲北路，距該物業約20分鐘車程。區內有不同的商業建築及生活設施，如銀行、商場、辦公樓、超市、加油站等。酒店距離昆明市政府部門約8公里，交通便利，高鐵(昆明南站)距離該物業約7公里。
 - (b) 該物業產權負擔、留置權、質押及按揭之詳情 : 無
 - (c) 環境事宜 : 誠如貴集團所告知，環保檢查未發現問題。
 - (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處之詳情 : 無
 - (e) 該物業建設、翻新、修繕或發展之未來計劃及估計相關成本 : 誠如貴集團所告知，在建工程計劃將於2024年12月竣工。一期工程總造價預計約為人民幣92百萬元，二期工程總造價預計約為人民幣27百萬元。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下之市值 人民幣元 無商業價值 (請參閱附註(6)、(7))
3.....	中華人民共和國浙江省 杭州市余杭區臨平街道 萬陳社區、乾元社區的 一塊土地及其上之在建 工程	<p>該物業包括佔地面積約19,438.00平方米(請參閱附註(2)及(3))的一塊土地及其上於估值日期在建的三棟名為1號辦公樓、2號車間及3號車間(包含地庫)的樓宇(「在建工程」)。</p> <p>誠如貴集團所告知，在建工程樓宇計劃於2023年12月竣工。</p> <p>誠如貴集團所告知，在建工程的三棟樓宇及地庫的總規劃建築面積約39,654.00平方米。竣工後，該等樓宇將投入研究、生產及製造用途。在建工程的總建築成本估計約為人民幣186百萬元，其中於估值日期已產生約人民幣121百萬元的成本。</p> <p>該物業用作工業用途，於2070年1月21日屆滿。</p>	<p>誠如貴集團所告知，於估值日期，該物業正在建設中。</p>	

附註：

- (1) 根據日期為2020年1月6日的《國有土地使用權出讓合同》-3301102019A21038號，編號為余政工出(2019)38號及佔地面積約49,945平方米的地塊的土地使用權已按合約授予杭州優必選實業有限公司(「杭州優必選」)，規劃詳情如下：

土地使用權期限：	50年
用途：	工業
建築密度：	≤15% (行政辦公及生活服務：≤7%)
許可總建築面積(地上)：	79,912平方米至119,868平方米
土地出讓金為人民幣26,230,000元。	

- (2) 誠如貴集團所告知，杭州余杭經濟技術開發區管理委員會(「管理委員會」)已根據管理委員會與杭州優必選於2022年12月18日簽訂的國有建設用地使用權收回協議有償收回日期為2020年9月16日的《不動產權證書》-浙(2020)余杭區不動產權第0114680號上地塊(地塊編號：余政工出(2019)38號，佔地面積約46畝)的部分土地使用權。《不動產權證書》-浙(2020)余杭區不動產權第0114680號由浙(2023)杭州市不動產權第0026025號代替，佔地面積由約49,945.00平方米變更為19,438.00平方米。

附錄三

物業估值報告

- (3) 根據日期為2023年1月16日的《不動產權證書》—浙(2023)杭州市不動產權第0026025號，佔地面積約為19,438.00平方米的該物業的土地使用權已授予杭州優必選，期限於2070年1月21日屆滿，用作工業用途。
- (4) 根據以杭州優必選為受益人的日期為2021年11月10日的《建設工程規劃許可證》—建字第330110202037068號，該物業總規劃建築面積約為110,401平方米的在建工程已獲准建設。
- (5) 根據以杭州優必選為受益人的《建設工程施工許可證》—第330110202009240101號，相關地方主管部門已批准開始該物業的施工，總規劃建築面積約為39,654平方米。
- (6) 誠如貴集團所告知以及根據貴公司中國法律顧問提供的法律意見，杭州市臨平區人民法院已就一項法律訴訟對該物業下達法院令並予以查封。於估值日期，該物業的使用、租賃及轉讓受到限制。因此，吾等將該物業評為無商業價值。作為參考，假設法院解除了對該物業的法院令，及該物業可在市場上自由轉讓而不受限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣147,000,000元。
- (7) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - (b) 該物業已由杭州市臨平區人民法院查封。該物業的使用、租賃及轉讓受到限制；
 - (c) 杭州優必選合法及有效地擁有該物業；及
 - (d) 杭州優必選有權根據適用法律法規佔用該物業。
- (8) 由於該物業為貴集團持有的主要資產之一，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業詳情如下：
- (a) 該物業地點的一般概況 : 該物業位於杭州市臨平區東湖街道宏達路與順達路交匯處，在一間汽車公司的正對面。該物業附近有一個購物中心，位於臨平區，距離該物業約3公里。該物業交通便利，毗鄰龍安站，距離臨平南高鐵站約10公里。
 - (b) 該物業產權負擔、留置權、質押及按揭的詳情 : 無
 - (c) 環境事宜 : 誠如貴集團所告知，環境保護評估將於在建工程完工後進行。
 - (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處的詳情 : 據貴集團所告知，於估值日期，杭州市臨平區人民法院已就一項法律訴訟對該物業予以查封。
 - (e) 該物業建設、翻新、修繕或發展的未來計劃及估計相關成本 : 誠如貴集團所告知，在建工程計劃於2023年12月竣工。在建工程總造價預計約為人民幣186百萬元。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下之市值
4.	中華人民共和國浙江省 杭州市臨安經濟開發區 中部地區D1-02-01地塊 的一塊土地及其上之在 建工程	<p>該物業包括佔地面積約29,556.00平方米的一塊土地及其上於估值日期在建的六棟名為1號、3號、4號及5號車間、2號多功能大樓及地下車庫的樓宇(「在建工程」)。誠如貴集團所告知，在建工程樓宇計劃於2024年12月竣工。</p> <p>誠如貴集團所告知，在建工程的六棟樓宇及車庫連同地庫的總規劃建築面積約156,828.53平方米。竣工後，該等樓宇將投入研究、生產及製造用途。在建工程的總建築成本估計約為人民幣437百萬元，其中於估值日期已產生約人民幣26百萬元的成本。</p> <p>該物業用作工業用途，於2071年12月1日屆滿。</p>	<p>誠如貴集團所告知，於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣元 無商業價值</p> <p>(請參閱 附註(5)、(6)(d))</p>

附註：

- (1) 根據日期為2021年12月10日的《國有土地使用權出讓合同》—3301852021A21032號，編號為臨政工出(2021)6號及佔地面積約29,556平方米的地塊的土地使用權已按合約授予優必選山湖(杭州)實業有限公司(「優必選山湖」)，規劃詳情如下：

土地使用權期限：	50年
用途：	工業
建築密度：	≤15% (行政辦公及生活服務：≤7%)
許可總建築面積(地上)：	118,224平方米

土地出讓金為人民幣15,520,000元。

- (2) 根據日期為2022年2月18日的《不動產權證書》—浙(2020)臨安區不動產權第0005669號，佔地面積約為29,556.00平方米的該物業的土地使用權已授予優必選山湖，期限於2071年12月1日屆滿，用作工業用途。
- (3) 根據以優必選山湖為受益人的日期為2022年3月9日的《建設工程規劃許可證》—第330101202200025號，該物業總規劃建築面積約為146,832.81平方米的在建工程已獲准建設。
- (4) 根據以優必選山湖為受益人的《建設工程施工許可證》—第330112202205100301號，相關地方主管部門已批准開始該物業的施工，總規劃建築面積約為146,832.81平方米。

- (5) 根據貴公司中國法律顧問提供的意見，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第39條的規定，只有在完成物業開發總投資的25%以上時，方可轉讓土地使用權。由於根據貴集團提供的建築成本數據，該物業的建築進度低於25%，該物業於現階段可能受到出售限制，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，假設該物業可於市場上自由轉讓而不受任何限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣52,000,000元。
- (6) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）以下內容：
- (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - (b) 優必選山湖合法及有效地擁有該物業；
 - (c) 優必選山湖有權根據適用法律法規佔用、使用、租賃及抵押該物業；及
 - (d) 僅於優必選山湖對該物業的開發總投資超過25%並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓該物業。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下的市值
5.....	中華人民共和國江西省九江市濂溪區生態一路以南、科技三路以東的一塊土地(土地A)	該物業包括佔地面積約為16,895.45平方米的一塊土地。 據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置而尚待開發。 該物業指定用作工業用途，使用年期於2073年2月7日屆滿。	據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置。	人民幣元 無商業價值 (請參閱 附註(4)、(5)(d))

附註：

- (1) 根據日期為2023年2月15日的《國有土地使用權出讓合同》—36202302030002號，編號為DGB2022027、佔地面積約為16,895.45平方米的地塊的土地使用權已按合同授予九江優耶科技有限公司(「九江優耶」)，規劃詳情如下：

土地使用權期限：	50年
用途：	工業
建築密度：	≤50%
容積率：	≥1

土地出讓金為人民幣3,548,048元。
- (2) 根據日期為2023年3月24日的《不動產權證書》—贛(2023)九江市不動產權第0023191號，佔地面積約為16,895.45平方米的物業的土地使用權已授予九江優耶用作工業用途，使用年期於2073年2月7日屆滿。
- (3) 根據日期為2023年8月8日的建設用地規劃許可證—地字第3604022023YG0004361號，該物業總用地面積約為16,895.45平方米，符合規劃要求，開發規模總投資額為人民幣225,000,000元。
- (4) 根據日期為2023年2月15日的《國有土地使用權出讓合同》—36202302030002號，只有在完成開發該物業的總投資的25%以上時，方可轉讓土地使用權。由於該物業尚未開始發展，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，假設該物業可於市場上自由轉讓而不受任何限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣3,550,000元。
- (5) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
 - (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - (b) 九江優耶合法及有效地擁有該物業；
 - (c) 九江優耶有權根據適用法律法規佔用、使用、租賃及抵押該物業；及
 - (d) 僅於九江優耶對該物業的開發總投資超過25%並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓該物業。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下的市值
6.....	中華人民共和國江西省九江市濂溪區生態一路以南、科技三路以東的一塊土地(土地B)	該物業包括佔地面積約為16,527.40平方米的一塊土地。 據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置而尚待開發。 該物業指定用作工業用途，使用年期於2073年2月7日屆滿。	據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置。	人民幣元 無商業價值 (請參閱 附註(4)、(5)(d))

附註：

- (1) 根據日期為2023年2月15日的《國有土地使用權出讓合同》—36202302030003號，編號為DGB2022028、佔地面積約為16,527.40平方米的地塊的土地使用權已按合同授予九江優必行科技有限公司(「九江優必行」)，規劃詳情如下：

土地使用權期限：	50年
用途：	工業
建築密度：	≤ 50%
容積率：	≥ 1

土地出讓金為人民幣3,470,754元。
- (2) 根據日期為2023年3月24日的《不動產權證書》—贛(2023)九江市不動產權第0023203號，佔地面積約為16,527.40平方米的物業的土地使用權已授予九江優必行用作工業用途，使用年期於2073年2月7日屆滿。
- (3) 根據日期為2023年8月8日的建設用地規劃許可證—地字第3604022023YG0003359號，該物業總用地面積約為16,527.40平方米，符合規劃要求，開發規模總投資額為人民幣225,000,000元。
- (4) 根據日期為2023年2月15日的《國有土地使用權出讓合同》—36202302030003號，只有在完成開發該物業的總投資的25%以上時，方可轉讓土地使用權。由於該物業尚未開始發展，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，假設該物業可於市場上自由轉讓而不受任何限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣3,470,000元。
- (5) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
 - (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - (b) 九江優必行合法及有效地擁有該物業；
 - (c) 九江優必行有權根據適用法律法規估用、使用、租賃及抵押該物業；及
 - (d) 僅於九江優必行對該物業的開發總投資超過25%並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓該物業。

估值證書

第I組 — 貴集團持作發展的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下的市值
7.....	中華人民共和國廣西壯族自治區柳州市柳北區北部生態新區沙塘南片區的一塊土地	<p>該物業包括佔地面積約為49,527.10平方米的一塊土地。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業計劃開發為一個工業綜合項目，將包括三棟車間大樓、一棟配套辦公樓及多項配套設施，總規劃建築面積約為44,226.72平方米。</p> <p>據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置而尚待開發。</p> <p>該物業指定用作工業用途，使用年期於2073年7月12日屆滿。</p>	<p>據貴集團所告知，於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣元 無商業價值</p> <p>(請參閱 附註(9)、(10)(d))</p>

附註：

- 根據《國有土地使用權出讓合同》— 柳土出字2023026號，編號為G (2023) 12及佔地面積約49,527.1平方米的地塊的土地使用權已按合約授予柳州優必選智能實業有限公司（「柳州優必選智能」），規劃詳情如下：

土地使用權期限：50年

用途：工業

建築密度：≤ 55% 及 ≥ 45%

容積率：≤ 2.0 及 ≥ 1.3

土地出讓金為人民幣17,100,000元。
- 根據日期為2023年7月17日的《不動產權證書》— 桂(2023)柳州市不動產權第0139833號，佔地面積約為49,527.10平方米的物業的土地使用權已授予柳州優必選智能用作工業用途，使用年期於2073年7月12日屆滿。
- 根據日期為2023年9月21日的《建設工程規劃許可證》— 地字第4502002023YG0005325號，該物業總建設用地面積約49,527.1平方米，符合規劃要求，開發規模約為99,054.2平方米。
- 根據日期為2023年9月12日的《建設工程規劃許可證》— 建字第4502002023GG0008362號，該物業總規劃建築面積約為12,978.36平方米（樓宇1號—車間），已獲准建設。
- 根據日期為2023年9月12日的《建設工程規劃許可證》— 建字第4502002023GG0009322號，該物業總規劃建築面積約為13,528.36平方米（樓宇2號—車間及地庫），已獲准建設。
- 根據日期為2023年9月12日的《建設工程規劃許可證》— 建字第4502002023GG0010351號，該物業總規劃建築面積約為14,364.00平方米（樓宇3號—車間），已獲准建設。
- 根據日期為2023年9月12日的《建設工程規劃許可證》— 建字第4502002023GG0011399號，該物業總規劃建築面積約為3,130.00平方米（樓宇4號—配套辦公室），已獲准建設。
- 根據日期為2023年9月12日的《建設工程規劃許可證》— 建字第4502002023GG0012313號，該物業總規劃建築面積約為226.00平方米（樓宇5號—配電房、樓宇6號及7號—崗亭、圍牆），已獲准建設。

- (9) 根據《國有土地使用權出讓合同》— 柳土出字2023026號，只有在完成開發該物業的總投資額人民幣35,250,000元及該物業投入使用後，方可轉讓土地使用權。由於該物業尚未開始發展，因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，假設該物業可於市場上自由轉讓而不受任何限制，於估值日期，該物業於現況下之市值為人民幣17,100,000元。
- (10) 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- (a) 該物業並無任何抵押或第三方產權負擔；
 - (b) 柳州優必選智能合法及有效地擁有該物業；
 - (c) 柳州優必選智能有權根據適用法律法規佔用、使用、租賃及抵押該物業；及
 - (d) 僅於柳州優必選智能對該物業的開發總投資超過規定的投資額並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓該物業。

估值證書

第II組 — 貴集團持作自用的物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年9月30日 現況下的市值								
8.....	中華人民共和國河北省石家莊市井陘經濟開發區北區(井陘縣北正鄉北正村)的工業項目	<p>該物業包括佔地面積約22,467.35平方米的一塊土地上名為1號及2號車間的兩幢車間樓宇。(請參閱附註(3))。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業的兩幢樓宇的總建築面積約為19,111.51平方米，其明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號車間</td> <td>10,034.37</td> </tr> <tr> <td>2號車間</td> <td>9,077.14</td> </tr> <tr> <td>總額：</td> <td>19,111.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據建設工程竣工驗收報告，該物業已於2023年7月竣工，並符合竣工驗收規定。據貴集團所告知，於估值日期，該物業尚待有關部門發出不動產權證書。</p> <p>該物業指定作工業用途，於2071年10月27日屆滿。</p>	樓宇	概約 建築面積 (平方米)	1號車間	10,034.37	2號車間	9,077.14	總額：	19,111.51	<p>誠如貴集團所告知，於估值日期，該物業為自用。</p>	<p>人民幣元 98,000,000 (人民幣 九千八百萬元整)</p>
樓宇	概約 建築面積 (平方米)											
1號車間	10,034.37											
2號車間	9,077.14											
總額：	19,111.51											

附註：

- (1) 根據日期為2021年10月20日的《國有土地使用權出讓合同》— HBJX[2021]33號，編號為(2021) 38及佔地面積約66,670平方米(請參閱附註(2)及(3))的地塊的土地使用權已按合約授予優必選(河北)科技有限公司(「河北優必選」)，規劃詳情如下：

土地使用權期限：	50年
用途：	工業
建築密度：	≤60%及≥40%
容積率：	≤1.50及≥0.70
樓宇高度：	≤24米

土地出讓金為人民幣29,140,000元。

- (2) 誠如貴集團所告知，根據日期為2023年2月3日的井陘縣國有土地使用權收購合同—井收儲(2023)1號，日期為2023年1月6日的《不動產權證書》—冀(2023)井陘縣不動產權第0000039號上佔地面積約44,202.65平方米的部分土地使用權已授予河北優必選用作工業用途，於2071年10月27日屆滿，其由井陘縣自然資源和規劃局收購，代價為人民幣21,660,000元。
- (3) 根據日期為2023年1月6日的《不動產權證書》—冀(2023)井陘縣不動產權第0000031號，佔地面積約22,467.35平方米的物業的土地使用權已授予河北優必選用作工業用途，於2071年10月27日屆滿。
- (4) 根據日期為2021年11月8日的《建設工程規劃許可證》—建字第130121202100025號，該物業總規劃建築面積約為49,157.78平方米，已獲准建設。

附錄三

物業估值報告

- (5) 根據日期為2023年5月17日的《建設工程規劃許可證》附件一建字第120121202300015號，該物業總規劃建築面積約為19,111.51平方米，已獲准建設。
- (6) 根據《建設工程施工許可證》一第130121202112230101號，相關地方主管部門已批准開始該物業的施工，總規劃建築面積約為19,111.51平方米。
- (7) 根據井陘縣自然資源和規劃局出具的以河北優必選為受益人的日期為2023年6月7日的規劃驗收許可證文件一竣工驗收書一井自竣驗(2023)012號，總規劃建築面積約19,111.51平方米的該物業符合竣工驗收規定。
- (8) 根據河北省住房和城鄉建設廳發出日期為2023年7月14日以河北優必選為受益人的建築工程竣工驗收報告一備案編號：2023J1301210006，有關建築工程規劃許可證一建字第120121202300015號附件的物業的1號及2號車間及建築工程施工許可證一第130121202112230101號已竣工並符合竣工及驗收規定。
- (9) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下內容：
- (a) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔；
- (b) 河北優必選合法及有效地擁有該物業；
- (c) 河北優必選有權佔用及使用該物業；及
- (d) 僅於河北優必選對該物業的開發總投資超過25%並獲得相關政府部門同意的情況下，其方有權轉讓、租賃及抵押該物業。
- (10) 由於該物業為貴集團持有的主要資產之一，吾等認為該物業屬重大物業。重大物業詳情如下：
- (a) 該物業地點的一般概況 : 該物業位於石家莊市井陘縣開發區開放大道9號。該物業附近的井陘縣鎮設有銀行、超市、速食店、餐廳、便利店等綜合生活設施。石家莊市擁有京昆高速(G5)、石太高速(G20)等高速公路站、公共交通中心及國際機場等多種公共交通選擇，故該物業被認為交通便利。特別是，該物業毗鄰石家莊高速公路/S75阜贊高速公路、井陘縣汽車客運中心和石家莊高鐵站。
- (b) 該物業產權負擔、留置權、質押及按揭的詳情 : 無
- (c) 環境事宜 : 誠如貴集團所告知，該物業毋須接受相關政府部門的環境保護評估。
- (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處的詳情 : 無
- (e) 該物業建設、翻新、修繕或發展的未來計劃及估計相關成本 : 根據河北省住房和城鄉建設廳出具的建設工程竣工驗收報告，該物業已於2023年7月竣工，並符合竣工驗收規定。據貴集團所告知，於估值日期，該物業尚待有關部門發出不動產權證書。