

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的選定物業權益於[2023年11月30日]所作估值而發出的函件及估值證書全文，以供載入本文件而編製。



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：

我公司遵照連連數字科技股份有限公司（「**貴公司**」）指示，對**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**」）持有的選定物業權益進行估值，我公司確認我公司已進行視察，作出有關查詢和搜集並取得我公司認為必要的其他資料，向您陳述我公司對該物業權益於[2023年11月30日]（「**估值日期**」）的市值的意見。

選定物業權益構成物業業務的一部分，且其賬面值佔**貴集團**資產總額1%或以上，因此對物業權益的估值報告須載入本文件。

我公司基於市值進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易而交換的估計金額」。

我公司已根據收入法，計及現有租賃產生及／或在現有市場可取得的物業租賃收入及就租賃之潛在可複歸收入計提適當準備（之後按適當資本化比率撥充資本以確定市值），對物業權益進行估值。

我公司進行估值時，是假設賣方在市場上出售該物業權益，並無憑藉可能影響該物業權益價值的任何遞延條款合同、租回、合資、管理協議或任何類似安排。

我公司的報告並無考慮任何所估物業權益的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，我公司假設該物業並不涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，我公司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、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會評估－全球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的一切規定。

我公司在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，亦已接受向我公司提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事宜的意見。

我公司曾獲出示有關物業權益的多項業權文件的副本，包括房地產權證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。我公司在可能情況下已查閱文件正本，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約修訂。我公司相當依賴貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

我公司並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我公司所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我公司並無進行實地測量。

我公司曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我公司並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我公司的估價是假設該等方面的狀況均為良好。另外，我公司並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我公司無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

顏思為於2023年6月19日對物業進行視察，其在中國物業估值方面擁有逾五年經驗。

我公司並無理由懷疑貴集團向我公司所提供資料的真實性及準確性。我公司亦已徵求貴集團確認所提供的資料並未遺漏任何重大事項。我公司認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告闡述的所有金額單位均為人民幣。

我公司的估值證書隨附如下，謹供您參考。

此致

中國
浙江省
杭州市
濱江區
越達巷79號
A座10樓
連連數字科技股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有29年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

估值證書

物業	概況與年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
中國 浙江省 杭州市 濱江區 越達巷79號 連連大廈部分物業	<p>該物業包括名為連連大廈的部分產業綜合體，於2016年落成。該物業位於濱江區越達巷79號，地處成熟的商業及產業園區，配套設施完善。</p> <p>該物業由連連大廈第一樓至第八樓的部分產業單位及378個地下停車位組成，總建築面積約為45,657.15平方米，於估值日期由貴集團持有作投資用途。該物業的用途及建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權作工業用途，於2062年6月7日屆滿。</p>	於估值日期，部分物業出租予若干租戶主要作研究辦公室，其餘部分則空置。	270,400,000 (見附註4)

附註：

1. 根據不動產權證書一浙(2016)杭州市不動產權第0061498號，總建築面積約56,394.52平方米(包括該物業的產業單位)的該物業產業單位由浙江連連信息技術有限公司(「連連信息技術」)擁有，已獲授予土地使用權作工業用途，於2062年6月7日屆滿。

2. 根據貴集團提供的信息，該物業建築面積列示如下：

用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
產業	33,763.93	不適用
停車位	11,893.22	378
總計：	45,657.15	378

3. 根據26份租賃協議，該物業總建築面積約為33,763.93平方米的產業單位被出租予若干租戶，到期日介於2023年12月31日至2029年12月12日之間，截至估值日期的月租金主要介乎每平方米人民幣23元至人民幣59元之間，不含管理費及水電費。

4. 進行估值時，由於該物業的停車位缺少業權證書，故我公司並無賦予其商業價值。作為參考，假設該等停車位可以在現行市場上自由出售而無需支付額外的土地使用權出讓金（如有需要），我公司認為該等停車位於估值日期的市值為人民幣18,400,000元。
5. 我公司的估值已按下列基準及分析作出：
 - a. 於進行估值時，我公司已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的用途、規模、佈局及交通便利程度）的物業所在地的各項相關租賃證據。該等可資比較物業的單位月租金介乎每平方米每月人民幣53元至人民幣60元（就產業單位而言）以及每個停車位人民幣250元至人民幣360元（就停車位而言）；及
 - b. 根據我公司對該物業周邊地區的市場調研，產業單位及停車位於估值日期的穩定市場收益率介乎5.8%至6.4%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，我公司已於估值中就產業單位及停車位採用6.2%的市場收益率。
6. 我公司已獲貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：

連連信息技術合法有效擁有附註1所述該物業產業單位的土地使用權及房屋所有權。