

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持有物業權益於2025年3月31日之估值而編製的函件、價值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等按照湖北香江電器股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，就貴集團持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜尋，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就吾等對該等物業於2025年3月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，根據皇家特許測量師學會之定義，市值為「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，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

於該等物業估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估值－2024年全球準則以及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則之所有規定。

物業權益分類

吾等於估值過程中，首先按 貴公司所持權益類別對受評價物業進行分類，繼而區分為以下類別：

第一類－貴公司於中國持作自用的物業權益

第二類－貴公司於中國持作投資的物業權益

估值假設

吾等對該等物業之估值不包括因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠、或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致之估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何該等受估物業的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問中倫律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業權屬所提供之意見。

在對該等物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[編纂]提供的有關該等物業的法律意見（「中國法律意見」）。除另有註明外， 貴集團已合法取得該等物業之土地使用權。

概無接獲指令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

對第一類物業權益進行估值時，由於對象物業的樓宇及構築物性質使然，無法輕易在市場上獲得可資比較的銷售資料。吾等按折舊重置成本基準對該等物業權益進行估值。折舊重置成本的定義為「將一項資產置換為現時等效資產的當前成本，減去外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化之扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加樓宇（包括改造）的當前重置（重建）成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。

吾等採用收入法對第二類物業權益進行評估。收入法計及物業的年期價值及復歸價值，前者通過資本化現有租期的租金收入計算，後者通過資本化土地使用權期限截止前物業的當前市場租金收入計算。於釐定復歸價值時所採用的當前市場租金是，基於與對象物業特性相似的當地可比租金的調查結果。於釐定資本化率或市場收益率參數時，已參考當地與對象物業特性相似的物業的當前售價及租金收入。收入法是通過考慮現有租金水平及當前市場狀況來估算物業價值，並不具體涉及對未來利潤的預測。

對 貴集團尚未擁有土地權屬或建築物所有權文件的物業權益，吾等並無賦予商業價值。

權屬調查

吾等已獲提供有關位於中國的該等物業之權屬文件。在可能情況下，吾等已核查文件正本，以核實位於中國的該等物業之現有權屬以及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就位於中國的該等物業之權屬有效性發出的中國法律意見。

實地視察

吾等已視察對象物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由助理經理Arya Lin於2024年8月8日進行。彼為註冊估值師，於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展項目，亦無進行結構測量以確定對象物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。此外，吾等亦無對任何公用設施進行測試。吾等之估值乃假設上述各方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴 貴集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之權屬文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

本報告內容(英文版)摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

中國深圳市
鹽田區沙頭角保稅區
海景二路7號樓第7層
湖北香江電器股份有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
首席合夥人
彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
RICS註冊估值師
謹啟

[編纂]

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

第一類－貴公司於中國持作自用的物業權益

編號 物業	於2025年 3月31日 現況下的 市值 人民幣元	貴公司 應佔權益	於2025年 3月31日 貴公司 應佔市值 人民幣元
1. 中國廣東省惠州市博羅縣園洲鎮和安大道	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：		
	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

第二類－貴公司於中國持作投資的物業權益

編號 物業	於2025年 3月31日 現況下的 市值 人民幣元	貴公司 應佔權益	於2025年 3月31日 貴公司 應佔市值 人民幣元
2. 中國廣東省深圳市龍崗區雪崗北路天安雲谷產業園二期11棟2407室	10,640,000	100%	10,640,000
	小計：		
	<u>10,640,000</u>		<u>10,640,000</u>
	總計：		
	<u>10,640,000</u>		<u>10,640,000</u>

估值證書

第一類－貴公司於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 3月31日 現況下的 市值 人民幣元
1.	中國廣東省 惠州市博羅縣園洲 鎮和安大道	<p>該物業包含兩幢7層高工業樓宇及兩幢10層高宿舍樓宇，以及一層地下室，總建築面積約為147,069.00平方米。</p> <p>於估值日期，該物業持作自用。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2024年落成。</p> <p>類別、用途及面積詳情載於附註6。</p> <p>該物業位於惠州市博羅縣，距博羅園洲客運站約6.0公里，距深圳寶安國際機場93.5公里。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2070年12月23日屆滿，訂明作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團估用，作生產用途。</p>	無商業價值

附註：

- 根據博羅縣自然資源局出具的不動產權證書(土地)－粵(2021)博羅縣不動產權第0022926號，總地盤面積約49,979.00平方米的該物業的土地使用權已授予惠州市香江智能電器有限公司(「香江智能電器」)，而 貴公司直接持有香江智能電器全部股權，土地使用權將於2070年12月23日屆滿，訂明作工業用途。
- 根據建設用地規劃許可證－博自然資地字第4413222021-0267號，一幅地盤面積約49,979.00平方米的地塊的規劃許可已授予香江智能電器。

附錄三

估值報告

3. 根據香江智能電器獲發的7份建設工程規劃許可證－博自然資建字第4413222021-1308至4413222021-1314號，該物業的建築工程已獲批動工，總建築面積約為147,441.00平方米。

經 貴集團確認，該物業構成上述許可證其中一部分。

4. 根據授予香江智能電器的建築工程施工許可證－第441322202112170301號，相關地方當局已批准該物業動工興建，總建築面積約為147,441.00平方米。

經 貴集團確認，該物業構成上述許可證其中一部分。

5. 據 貴集團告知，該物業尚未取得建築物所有權證。

6. 吾等進行估值時，由於附註8(c)所述的若干法律瑕疵，香江智能電器尚未取得適當的建築物所有權證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。作為參考，吾等認為，假設該物業可在市場上自由轉讓，該物業於估值日期的估計價值將為人民幣375,130,000元。

7. 據 貴集團告知，該物業的詳情列載如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－貴公司於中國持作 自用的物業權益	工業	116,820.00	—
	宿舍	20,850.00	—
	附屬設施	1,143.00	—
	地庫	8,256.00	230
	總計：	147,069.00	230

8. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：

- a. 香江智能電器合法取得該物業之土地使用權，但尚未取得該物業之建築物所有權；
- b. 香江智能電器有權佔用或使用該物業的土地使用權；
- c. 由於香江智能電器於完成竣工驗收備案、消防驗收備案、竣工環境保護驗收備案及節能驗收備案前已投產，存在若干法律瑕疵。然而，由於以下原因：
 - i. 香江智能電器已完成竣工環境保護驗收備案、節能驗收備案，竣工驗收備案及消防驗收備案；
 - ii. 香江智能電器未受到任何政府機關的行政處罰；

- iii. 博羅縣人民政府（「政府」）已發出文件，證明香江智能電器符合生產的基本要求。政府知悉並已同意香江智能電器於2024年6月投產。未發現建設工程、消防安全、環境保護、安全生產、節能等方面的違規、違法行為，以及其他需要政府或其他相關部門施加行政處罰的情況。政府同意香江智能電器維持目前的生產狀態；及
- iv. 貴公司的實際控制人潘允先生及Guangshe Pan先生已承諾，彼等將承擔因前述事項被罰款或勒令停產而可能造成的所有損失。

建設程序上的瑕疵不構成重大違法違規。行政處罰的風險視為低下，因並未預視對貴公司的生產及營運造成重大不利影響，且對本次發行不構成重大法律障礙。

- d. 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司博羅支行；及
- e. 該物業的土地使用權並無任何其他產權負擔。

9. 於估值過程中，吾等假設該物業的轉讓不存在法律阻礙。

10. 估值乃按以下基準及分析作出：

於吾等評估土地使用權價值的過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區六個土地出售可比較項目。就工業用途而言，土地出售項目的經調整用地價值介乎每平方米人民幣1,010元至人民幣1,020元。就位置、時間及面積等方面作適當調整後，估值所採用的單位價格與有關可比較物業的單位價格一致。

關於樓宇部分，吾等已確定與被估值樓宇具有相同服務能力的現時替代樓宇房的建造成本，藉此評估樓宇的當前重置成本。根據吾等對當地建築成本的研究，工業樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣2,040元至每平方米人民幣2,190元，宿舍樓宇則介乎每平方米人民幣2,080元至每平方米人民幣3,190元，而地庫則介乎每平方米人民幣3,070元至每平方米人民幣3,760元。於估值中採用的重置成本與吾等的研究結果一致。

估值證書

第二類－貴公司於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 3月31日 現況下的 市值 人民幣元
2.	中國廣東省 深圳市龍崗區 雪崗北路天安雲谷 產業園二期 11棟2407室	該物業包含一個總建築面積約499.02平方米的辦公室單位，其位於一工業園區(即天安雲谷產業園)內一座34層高工業辦公樓宇的24樓。 於估值日期，該物業持作投資。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶作辦公室用途。	10,640,000 (貴公司應佔 100%權益： 10,640,000)
		據 貴集團告知，該物業於2019年落成。 該物業位於深圳市龍崗區雪崗北路，距廣深港高速鐵路深圳北站約11.0公里，距深圳寶安國際機場34.6公里。 該物業獲授的土地使用權於2065年9月28日屆滿，訂明作工業用途。		

附註：

1. 根據深圳天安雲谷投資發展有限公司與愛思傑電器(深圳)有限公司(「愛思傑電器(深圳)」)，貴公司直接持有其全部股權)於2021年3月17日訂立的買賣協議，總建築面積約499.02平方米的辦公室單位已訂約由愛思傑電器(深圳)購買，總代價人民幣16,317,954元。
2. 根據深圳市不動產權登記中心出具的不動產權證書－粵(2021)深圳市不動產權第0135366號，總地盤面積約30,051.31平方米的該物業的土地使用權(將於2065年9月28日屆滿，訂明作工業用途)及總建築面積約499.02平方米的該物業的房屋所有權(訂明作工業用研發用途)，已歸屬愛思傑電器(深圳)。

3. 根據租賃協議，建築面積約499.02平方米的該物業已出租予一名獨立第三方，每月總租金為人民幣39,922元(含增值稅但不包括管理費及公用設施費)，租期至2028年4月1日屆滿。
4. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 愛思傑電器(深圳)合法取得該物業之土地使用權及建築物所有權；
 - b. 愛思傑電器(深圳)有權根據不動產權證書的條款佔用或使用該物業；
 - c. 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司博羅分行；及
 - d. 該物業並無任何其他產權負擔。
5. 於估值過程中，吾等假設該物業的轉讓不存在法律阻礙。
6. 估值乃按以下基準及分析作出：

對該物業進行估值的過程中，吾等已參考區內多個與對象物業有類似特性(如性質、用途、面積及交通暢達程度)的相關租賃憑證。可比較物業的經調整單位租金介乎每月每平方米人民幣99元至人民幣114元。吾等假設市場收益率為5.0%。