

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2025年5月31日的估值所編製的函件及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們遵照您的指示，對奧克斯电气有限公司（「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，我們確認我們已進行視察，作出相關查詢、調查並搜集我們認為必要的其他資料，以向您提供我們對選定物業權益於2025年5月31日（「估值日期」）的市值的意見。

我們按市值進行估值。市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

於估值日期，選定物業由貴集團持作投資。我們採用收入法對此物業進行估值，其中參考現有租約所產生及／或現有市場可獲得的物業租金收入並適當考慮租約的潛在歸復收入。我們還視情況參考了相關市場上可得的可比出售交易。

我們作出的估值乃假設賣方於市場出售此物業權益時並不附帶延期履行合約、售後租回、合資、管理協議或任何類似安排的利益，以致可能影響此物業權益的價值。

我們的報告並未考慮任何所估物業權益存在的任何抵押、按揭或債項，也並未考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設此物業並不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在對此物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章及第十二項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《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《香港測量師學會評估準則》及國際評估準則理事會發佈的《國際評估準則》所載的全部規定。

我們在很大程度上倚賴貴集團提供的資料，並已接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

我們已獲提供不動產權證書以及有關此物業權益的其他官方圖則，並已進行相關查詢。我們已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有所有權以及此物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。我們在很大程度上依賴貴公司的中國法律顧問－競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

我們並無理由懷疑貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已徵求貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

我們並未詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲所有權文件及官方場地圖則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。我們並未進行實地測量。

我們已視察此物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並未進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。我們編製估值時乃假設該等方面的狀況均屬良好。此外，我們並未進行結構測量，但在我們視察過程中並未發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷出具報告，亦無檢測任何設施。

韓晶及李天琛在2025年3月17日視察此物業。韓晶是中國註冊房地產估價師，在中國物業估值領域擁有超過18年經驗。李天琛在中國物業估值領域擁有4年經驗。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展和ESG（即環境、社會和公司管治）正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金和資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能產生較高的投資性風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運的情況下，物業的空置率和租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和ESG（第三版）》中亦提及了這一觀點。

有些可持續性和ESG的標準被認為是主觀和難以確定的，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於我們的研究和本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接和確定性的證據表明ESG標準在特定的投資行為及／或對與目標物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益，例如能源效率則可在運營成本中得以體現。我們在這方面還未進行全面的資產和市場調查。儘管目前還沒有直接和切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整市場價格，但我們將持續監測市場走勢和觀點。

除另有指明外，本報告所列的所有貨幣數字均為人民幣。

本報告隨附估值證書。

此 致

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands
奧克斯电气有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2025年8月25日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有31年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
天津奧克斯工業園 中國 天津 武清區 武清開發區 福源道77號	該物業是一個位於天津武清區福源道南側的工業園。該物業地處發展成熟的工業物流區域，交通網絡便利。 該物業包含一宗佔地面積約562,345.10平方米的地塊以及該地塊上的25棟工業樓宇。 該物業的樓宇已於2016年至2022年分階段竣工，總建築面積（「建築面積」）約220,913.54平方米，詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，期限於2058年11月9日屆滿，用於工業用途。	於估值日期，該物業部分已出租給多個承租人，用作工場、倉庫、辦公、宿舍以及配套用途，其餘部分仍空置。	477,593,000

附註：

- 根據不動產權證書－津(2023)武清區不動產權第0112149號，該物業建築面積約為220,913.54平方米，由天津奧克斯電氣有限公司（「**天津奧克斯電氣**」）擁有。天津奧克斯電氣已獲授一宗佔地面積約562,345.10平方米的地塊的相關土地使用權，期限於2058年11月9日屆滿，用於工業用途。
- 根據多份租賃協議，於估值日期，該物業總建築面積約196,229.52平方米的部分已出租給多個承租人（租期屆滿日期為2025年7月至2034年11月），用作工場、倉庫、辦公、宿舍以及配套用途，現時年租金總額約為人民幣31,000,000元（扣除增值稅、管理費、水電費）。

3. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

樓宇	建築面積 (平方米)
21號工場	29,855.23
22號工場	11,910.58
23號工場	17,288.92
24號工場	17,632.47
25號工場	17,288.92
26號工場	3,576.95
27號工場	17,777.86
31號工場	5,858.32
32號工場	16,965.40
33號工場	3,919.12
34號工場	4,306.96
35號工場	4,306.96
36號工場	3,531.28
37號工場	5,859.28
38號工場	6,439.12
39號工場	6,439.12
40號工場	5,279.44
41號工場	7,512.16
42號工場	7,002.4
43號工場	5,473.12
44號工場	5,473.12
1號宿舍	7,574.97
2號宿舍	8,213.91
配套設施A8-A9	1,225.89
消防泵房	202.04
總計：	220,913.54

4. 我們的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 在進行估值時，我們已考慮現有租賃協議的實際租金，並與位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的類似物業進行對比。我們採取市場租金計算(i)佔用區域現有租約屆滿後的歸復租金收入，及(ii)空置區域的租金收入；
- b. 於估值日期，可比單位的工場及倉庫單位的月單位租金介於每平方米人民幣13.00元至人民幣16.00元，辦公單位的月單位租金介於每平方米人民幣9.00元至人民幣12.00元，宿舍及配套單位的月單位租金介於每平方米人民幣6.00元至人民幣12.00元。我們對可比物業與該物業之間在位置、規模及其他特徵方面的差異進行適當調整與分析以得出該物業市場租金；及
- c. 根據我們的研究，類似物業在估值日期的穩定市場收益率介於5.5%至6.5%。考慮到該物業的位置、租期及其他特徵，我們在估值中對工場及倉庫單位應用6.5%的市場收益率，對辦公單位應用6.0%的市場收益率，對宿舍及配套單位應用5.5%的市場收益率。

5. 我們已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中載有（其中包括）以下：
- 天津奧克斯電氣是該物業土地使用權的合法擁有人，其權利受中國法律的確認及保護。據貴公司確認，並不存在會影響天津奧克斯電氣使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置國有建設用地使用權的情形；
 - 天津奧克斯電氣是該物業房屋所有權的合法擁有人，其權利受中國法律的確認及保護。據貴公司確認，並不存在會影響天津奧克斯電氣使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置房屋所有權的情形；
 - 附註2所述租賃協議合法、有效，且對協議的所有訂約方具有法律約束力；及
 - 在附註2所述的租賃協議中，11項未進行登記。根據相關法律法規，租賃協議未進行登記並不會影響相關租賃協議的有效性，但相關地方住房管理部門可能會要求貴集團限期辦理登記，若貴集團逾期仍未辦理登記，每項租約可能面臨人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。據貴公司確認，截至最後實際可行日期，天津奧克斯電氣並未因未辦理租賃協議登記而受到任何處罰。
6. 該物業為貴集團貢獻了大量收入，我們認為該物業屬於貴集團持有的重大物業：

重大物業詳情

- | | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| (a) | 該物業的概況及位置 | : | 該物業位於天津武清區武清開發區福源道77號，距離武清站約5千米，距離天津站約35千米。周邊區域是發展成熟的工業物流樞紐。 |
| (b) | 該物業的產權負擔、留置權、
質押、按揭詳情 | : | 該物業並不存在任何按揭或質押。 |
| (c) | 環境問題 | : | 據貴集團告知，並未進行環境影響評估。 |
| (d) | 調查、通知、待決訴訟、違反
法律或所有權瑕疵詳情 | : | 見附註5。 |
| (e) | 該物業未來的建設、翻新、改
造及開發計劃 | : | 據貴集團告知，貴集團於本文件日期起未來12個月，並無新的重大物業翻新或開發計劃。 |