



敬啟者：

關於：位於中華人民共和國江蘇省南京市棲霞區仙林大道(原名馬群大道)10號工業綜合廠房內F1、F3、F4及F5號樓的物業權益

茲遵照南京三寶科技股份有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於二零二五年九月三日(「估值日期」)之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，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之估計金額」。

根據 貴集團中國法律顧問江蘇世紀同仁律師事務所(「中國法律顧問」)出具的法律意見，該物業受工業綜合廠房(稱為三寶科技園)之不動產權證書及補充協議(將在以下的物業估值報告中定義)所規定的限制。分割轉讓均需事先獲得馬群辦事處的書面同意。因此，該物業的可轉讓性受到限制，不能自由轉讓。鑒於轉讓限制，吾等在估值日期未對該物業賦予商業價值。有關該限制的詳細資料，請參閱以下物業估值報告附註(i)、(ii) f)及(v)(d)。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

貴集團已向吾等提供了位於中國的物業產權相關的文件副本。吾等並無查閱正本文件以核實所有權或確定副本中未顯示的任何修改的存在。在估值過程中，吾等依賴於 貴集團提供的意見以及中國法律顧問所出具的有關物業產權的法律意見。

該物業於二零二五年四月由本事務所的董事龔仲禮先生進行了視察，他在香港和中國大陸物業視察方面擁有超過20年的經驗。吾等視察了物業的外部，並在可能的情況下視察了內部。在視察過程中，吾等未發現任何嚴重缺陷。然而，並未進行結構性調查，因此無法報告物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他缺陷。也未對任何服務設施進行測試。

吾等沒有進行現場測量來核實物業的土地面積和建築面積的準確性，但假設吾等所獲得的文件和樓層平面圖中顯示的土地和建築面積是正確的。附上的物業估值報告中包含的尺寸、測量和面積均基於提供給吾等的文件中的資料，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問就物業產權提供的資料，吾等對所提供的建議均予以採納，包括規劃審批、法定通知、地役權、使用權、佔用細節、租賃協議、土地及建築面積以及與該物業相關的所有其他相關材料。

本估值反映了估值日當時的事實和情況。後續事件未予考慮，吾等也無需針對這些事件和情況更新本報告。

吾等沒有理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性和準確性。貴集團亦已告知吾等，所提供的資料中沒有遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠的資料，以形成有根據的意見，並且沒有理由懷疑有任何重大資訊被隱瞞。貴公司的管理層已審核並確認本報告的事實內容，並同意本報告的假設和限制條件。

在進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項中規定的所有要求，以及由香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈的《2024年香港測量師學會估值準則》、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）發佈的《英國皇家特許測量師學會估值－全球準則》（自2025年1月31日起生效）和由國際估值準則委員會發佈的國際估值準則（自2025年1月31日起生效），並按公認估值程序及慣例進行。

針對本次估值，滙鋒評估有限公司尚未採用輪換政策，取而代之的是，吾等的估值將定期由另一位香港測量師學會及／或英國皇家特許測量師學會的成員進行審核（如適用）。

根據《英國皇家特許測量師學會估值－全球準則》（自2025年1月31日起生效），吾等亦須提醒，本次估價可能會被英國皇家特許測量師學會調查，以確認其是否符合相關準則。

除非另有說明，本報告中列明的所有金額均以人民幣列示。

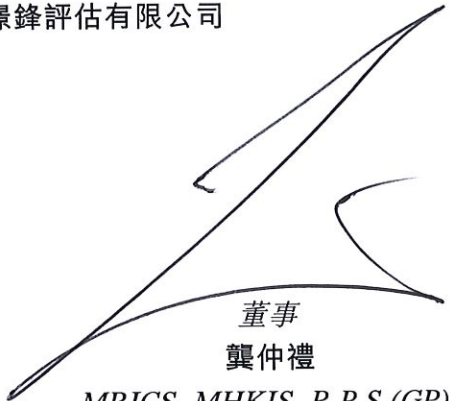
吾等特此確認，吾等 貴集團、該物業或本報告呈報之價值不存在任何重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估價。

隨附吾等的物業估值報告。

此 致

中華人民共和國
江蘇省
南京市
棲霞區
馬群大道10號
南京三寶科技股份有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司



董事
龔仲禮
*MRICS, MHKIS, R.P.S.(GP),
RICS Registered Valuer, MCIREA*
謹啟



董事
李振松
*CFA, CPA, MRICS,
RICS Registered Valuer*
謹啟

二零二五年十月二十四日

附註：

- (1) 龔仲禮先生是英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，擁有超過20年在香港及中國內地物業估值的經驗。
- (2) 李振松先生是特許金融分析師，同時是香港會計師公會會員、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，擁有超過10年在香港及中國內地的物業估值經驗。

物業估值報告

截至2025年
9月3日的現況
市場價值

物業	描述和使用期	使用詳情	
位於中國江蘇省 南京市棲霞區仙林 大道(原名馬群大 道)10號工業綜合 廠房F1、F3、F4 和F5號樓	一個工業綜合廠房(稱為三寶科技園)(「該開 發項目」)由8棟2至8層的工業樓宇組成，總 建築面積約為51,932.05平方米，建造於2005 年至2014年間，建於一幅註冊土地面積約為 76,760.91平方米的土地上。位於南京市棲霞 區金馬路南側與仙林大道交匯處。	據 貴集團告知，截至 估值日，該物業的若干 部分，總租賃面積約為 11,829.76平方米，受兩 份租賃協議約束，最後 租約將於2033年5月31 日到期。租賃協議的詳 細內容總結於下文注釋 iii)至iv)中。	並無商業價值 (見下文附註vi) 及vii))
	該物業包括該開發項目中的4棟3至4層的工 業樓宇(幢號為F1、F3、F4和F5)，總建築面 積約為16,955.30平方米，建於2005年至2007 年間。建築面積的細分詳情如下：	該物業剩餘部分為空置 狀態。	

幢號	樓層數	概約
		建築面積 (平方米)
F1	3	4,758.63
F3	3	3,749.34
F4	4	4,670.39
F5	3	<u>3,776.94</u>
Total :		<u><u>16,955.30</u></u>

該開發項目的土地使用權已獲批，使用期限
至2053年8月17日，土地用途為工業用地。

附註：

- i) 根據南京市規劃和自然資源局(「市局」)於2025年9月3日頒發的編號為蘇(2025)寧棲不動產權第0033368號的不動產權證書，該開發項目包括8棟工業樓宇，總建築面積約51,932.05平方米，房屋所有權歸屬於南京三寶科技有限公司(「南京三寶」)。該開發項目的土地使用權，土地面積約為76,760.91平方米，已獲批用於工業用途，使用期限截至2053年8月17日。證書的詳細內容如下：

幢號	樓層數	概約建築面積 (平方米)
F1	3	4,758.63
F2, F6及F8	6 to 8	32,715.12
F3	3	3,749.34
F4	4	4,670.39
F5	3	3,776.94
F7	2	2,261.63
合計：		<u><u>51,932.05</u></u>

附註：

- (1) 用於其他生產服務用途(僅限倉儲和科學研究)的面積比例不得超過地上建築面積總量的15%。兼容用於行政辦公和生活服務設施的面積比例也不得超過地上建築面積總量的15%；
- (2) 該開發項目受益於容積提高部分的建築不允許分割轉讓。如確需分割轉讓，需另行報批，並補繳相應的土地出讓金；及
- (3) 該開發項目剩餘部分建築如需分割轉讓均需獲得馬群辦事處的書面同意。
- ii) 根據二零二五年三月三十一日市局與南京三寶簽訂的《寧規劃資源讓合2025補0008號土地出讓合同補充協議》(「補充協議」)，該開發項目土地已納入南京市人民政府批准的《2023年城市低效用地再開發實施計劃》。若土地用途保持不變，該開發項目容積率上調，且無需因容積率提升而繳納額外土地價款。該協議規定的主要條件概述如下：

a)	土地面積	:	76,760.91平方米
b)	於補充協議前的容積率	:	0.8
c)	補充協議下的容積率	:	不超過1.8且不低於1.5
d)	其他生產服務用途的 建築面積	:	比例不超過地上建築面積總量的15%

- e) 用於行政辦公和生活服務設施 : 比例不超過地上建築面積總量的15%
的建築面積
- f) 轉讓限制 : 該開發項目受益於容積率提高部分的建築不允許分割轉讓。如需分割轉讓，需另行報批並補繳納相應的土地出讓金。

該開發項目剩餘部分建築如需分割轉讓均需獲得馬群辦事處的書面同意。
- g) 施工期 : 工程須於2025年10月15日前開工，且須於2027年10月15日前竣工。
- iii) 根據南京三寶與南京三寶企業發展有限公司簽訂的租賃協議(「協議I」)，該開發項目F2棟第2、3、5、6層、F8棟第4層及F4棟第3、4層的部分，合計約2,666.17平方米的可出租面積受協議約束，租期為一年，自2025年1月1日至2025年12月31日，租金為人民幣1.4元/平方米/天，不包括物業費及其他各項支出。其中，F4棟第3、4層部分1,805.76平方米的可出租面積為該物業的一部分。
- iv) 根據南京三寶與南京市計量監督檢測院於2013年3月29日簽訂的租賃協定(「協議II」)，該物業F1、F3及F4棟的部份，合計約10,024.00平方米的可出租面積受協議約束，租期為20年，自2013年6月1日至2033年5月31日。2013年至2017年期間，租金為人民幣1.0元/平方米/天，不包括物業費及其他各項支出。自2018年起，租金將根據周邊可比物業的當時單位租金進行調整。

根據南京三寶與南京市計量監督檢測院於2019年3月13日簽訂的合作補充協議，雙方確認2019年1月1日至2022年12月31日期間，單位租金由人民幣1.0元調整至人民幣1.2元/平方米/天，單位物業費由人民幣3.9元調整至人民幣4.5元/平方米/月。自2023年1月1日起，租金將根據周邊可比物業的當時單位租金再進行調整。

根據2023年1月1日的房租、物業費收費標準的確認函，確認2023年1月1日至2025年12月31日期間，單位租金維持不變，為人民幣1.2元/平方米/天，單位物業費維持為人民幣4.5元/平方米/月。
- v) 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見書，其中包含以下摘自中文的內容。如有任何不一致，以中文版本為準：
- (a) 該開發項目土地使用權的土地出讓金已全部結清；
- (b) 該開發項目的土地使用權和房屋所有權由南京三寶合法持有；
- (c) 該開發項目以中國工商銀行股份有限公司南京新街口支行(「銀行」)為抵押權人設立抵押。未經銀行書面同意，抵押物業不得設立任何形式的抵押或質押，不得在抵押物業上設立居住權，抵押物業不得出租、轉讓或贈予任何第三方，並保護抵押物業不受任何侵害；

- (d) 於二零二五年九月十五日，本集團已滿足不動產權證中規定的轉讓限制(已取得馬群辦事處的書面同意)，並在取得銀行的書面同意後，貴集團獲准以公開挂牌方式依法分割轉讓該開發項目的4棟工業樓宇(幢號F1、F3、F4和F5)(該物業)，以及依法贈與、轉讓、出售、再抵押、等方式處分該物業。
- vi) 根據中國法律顧問出具的法律意見，截至估值日，該物業受制於不動產權證書及補充協議中規定的限制，分割轉讓均需事先獲得馬群辦事處的書面同意。由於該限制，物業不具備自由轉讓性。吾等未對該物業在估值日賦予任何商業價值，因其轉讓性受到限制。
- vii) 吾等受 貴集團指示，在特別假設該物業在估值日可自由轉讓且享有自由且連續的使用權的前提下進行估值。如 貴集團的告知，該物業將以空置狀態處置，且所有現有租賃協議已終止。基於上述特別假設，且僅供參考，採用直接比較法，假設該物業權益以現有狀態並享有空置權益進行出售，並參考估值日相關市場的可比銷售資料的方法，吾等認為該物業(即樓棟號F1、F3、F4和F5，總建築面積約為16,955.30平方米)於估值日的市場價值合共為人民幣1.6億元(人民幣壹億陸仟萬元整)。
- viii) 在對 貴集團持有用於投資的物業進行估值時，吾等採用了直接比較法。直接比較法通常被估值行業視為評估物業市場價值的主要方法，前提是存在具有可比性的成交市場證據，因為這些市場證據基於公開可得的資訊，能夠準確反映當地的銷售市場狀況，並且涉及的假設和判斷較少。直接比較法通過將資產與具有價格資訊的相同或類似資產進行比較來提供價值指標。為了得出採用的單位價格，對標的物業與可比物業在各方面的差異進行了調整。直接比較法是最常用且普遍被認為最可接受的多種類型物業市場價值的估值方法。
- ix) 在吾等的估值中，該物業採用了約每平方米人民幣9,440元的平均單位價格。

在吾等的估值中，參考了附近的銷售可比案例，即棲霞區和江寧區的銷售可比物業。這些銷售可比物業用途相同，為整棟樓宇，且在估值日兩個月內成交，被認為足以、適當且合理地得出該物業在估值日的可靠價值意見。工業物業的市場可比單位價格約為每平方米人民幣8,000至10,093元。吾等採納的單位價格經過適當調整後，與上述銷售可比案例保持一致。對這些銷售可比案例進行了適當調整，以反映樓層、佈局、時間、面積和位置等因素，從而形成吾等的估值意見。調整了市場可比單位價格後，工業物業的調整後單位價格範圍約為每平方米人民幣9,050元至人民幣9,880元，調整後平均單位價格約為每平方米人民幣9,440元。

在吾等的估值中，採用的銷售可比案例均基於篩選標準，且已盡可能全面。吾等認為這些可比物業位於附近，且用途相同，因此具有代表性並且可與該物業相比較。具體情況如下：

- * 一般來說，越接近估值日的可比案例越能準確反映估值日的市場狀況，而可比案例的時間範圍則取決於相關可比案例的可獲得性。通常，吾等在估值中盡可能採用超過3個可比案例。在本次估值過程中，鑒於估值日兩個月內發生的交易足以得出客觀且可靠的價值意見，吾等認為兩個月的時間範圍是合理的。

可比物業	1	2	3
物業地址	南京市 江寧區江寧街 吉印大道3118號	南京市 棲霞經濟技術 開發區恒廣路2號	南京市 棲霞經濟技術 開發區恒廣路2號
層數	4	5	5
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米):	2,576	5,000	2,500
交易價格(人民幣)	26,000,000	40,000,000	22,000,000
單位價格(人民幣/平方米)	10,093	8,000	8,800
日期	2025年8月12日	2025年8月25日	2025年9月1日
調整			
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
位置	與該物業類似	比該物業差	比該物業差
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層	比該物業差	比該物業差	比該物業差
佈局與狀況	優於該物業	比該物業差	比該物業差

可比物業	4
物業地址	南京市 棲霞區青馬路8號
樓層數	4
用途	工業
概約	
建築面積(平方米):	1,730
交易價格(人民幣)	14,500,000
單位價格(人民幣/平方米)	8,382
日期	2025年9月1日
調整	
時間	與該物業類似
位置	比該物業差
面積	優於該物業
樓層	比該物業差
佈局與狀況	比該物業差

吾等的調整範圍如下：

	與該物業類似	優於該物業	比該物業差
時間	≈0%	不適用	不適用
位置	≈0%	不適用	3% to 10%
面積	≈0%	-4% to -3%	不適用
樓層	≈0%	不適用	2% to 3%
佈局與狀況	≈0%	-4%	2% to 9%