此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下正業國際控股有限公司(「**本公司**」)股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

ZHENGYE INTERNATIONAL HOLDINGS COMPANY LIMITED

正業國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：3363)

有關出售物業的主要交易

本公司財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED

滾博資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本通函所涉交易已根據上市規則第14.44條獲得股東書面批准，且本通函僅寄發予股東以供參考。

二零二六年十一月二十四日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 3

附錄一 — 本集團之財務資料 I-1

附錄二 — 估值報告 II-1

附錄三 — 一般資料 III-1

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有下述涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	正業國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	向買方出售9號廠房；
「9號廠房」	指	位於薈谷項目的9號廠房；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「胡氏家族」	指	胡正先生、胡漢程先生、胡漢朝先生及胡健雯女士；
「薈谷項目」	指	松灣薈谷智能智造項目，位於中國中山市黃圃鎮新糖社區；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方人士或公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十一月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「買方」	指	中山彤瑞包裝材料有限公司，一家於中國成立之有限公司；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣9號廠房所訂立日期為二零二六年九月三十日之買賣協議；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份登記持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「估值師」	指	深圳市國策房地產土地資產評估有限公司，物業估值師，為獨立第三方；
「估值報告」	指	估值師就二零二六年十一月十四日對9號廠房的估值所編製的估值報告；
「賣方」	指	中山永發智造有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「永發生產基地」	指	賣方於中山擁有之地塊，即現有24個廠房及配套設施所在地；
「智谷項目」	指	松灣智谷智能製造項目，位於中國中山市沙溪鎮新濠南路138號；
「%」	指	百分比。

ZHENGYE INTERNATIONAL HOLDINGS COMPANY LIMITED

正業國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：3363)

執行董事：
胡正先生*(董事長兼行政總裁)*
胡漢程先生*(副董事長)*
(胡健君先生為其候補董事)
胡漢朝先生(譚錫健先生為其候補董事)
胡健鵬先生
陳威女士

非執行董事：
胡健雯女士

獨立非執行董事：
歐陽寶豐先生
鍾國武先生
劉懷鏡先生

總部及中國主要營業地點：
中國
廣東省
中山市
沙溪鎮
新濠南路138號
松灣智谷
1棟7-10層

香港主要營業地點：
香港
灣仔
謝斐道414–424號
中望商業中心
25樓2502室

敬啟者：

有關出售物業的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月三十日有關出售事項之公告(「**該公告**」)。

誠如該公告所披露，由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司已就出售事項取得胡氏家族及其聯繫人(包括 Gorgeous Rich Development Limited、Golden Century Assets Limited、Leading Innovation Worldwide Corporation及Fortune View Services Limited)(即一組有密切聯繫的股東，彼此之間為收購守則所定義的一致行動人士)之書面股東批准，胡氏家族及其聯繫人持有375,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的75%。由於概無股東須在本公司召開股東大會批准出售事項情況下放棄投票權，故根據上市規則第14.44條，胡氏家族及其聯繫人(包括Gorgeous Rich Development Limited、Golden Century Assets Limited、Leading Innovation Worldwide Corporation及Fortune View Services Limited)之書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會為批准出售事項而召開股東大會。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年九月三十日

訂約方： 賣方：中山永發智造有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；及

買方：中山彤瑞包裝材料有限公司

物業： 薈谷項目的9號廠房。

9號廠房的總建築面積為12,170平方米。

代價： 出售9號廠房之代價為人民幣48,680,000元，以現金支付。

付款條款： 待先決條件獲達成後，總代價人民幣48,680,000元須於二零二六年十一月十五日或之前支付。

誠如下文所披露，訂約方同意將完成日期延至二零二六年十一月三十日，總代價人民幣48,680,000元須於二零二六年十一月三十日或之前支付。

先決條件： 出售事項須待下列先決條件達成後方告完成：

(i) 賣方及本公司已遵守買賣協議及其項下擬進行的交易適用之所有上市規則規定及其他法律法規；及

(ii) 有關訂約方已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得一切所需同意、批准、許可及授權(包括但不限於本公司股東之批准)。

上述先決條件不可由訂約方豁免。倘所有先決條件未於二零二六年十一月十五日或之前達成，則任何一方均可終止買賣協議，而毋須向另一方承擔任何責任，或訂約方可進一步協商延遲完成日期。根據買賣協議之條款，訂約方同意將完成日期延至二零二六年十一月三十日。

於最後實際可行日期，條件(ii)已告達成，乃由於本公司已取得胡氏家族及其聯繫人(包括Gorgeous Rich Development Limited、Golden Century Assets Limited、Leading Innovation Worldwide Corporation及Fortune View Services Limited)的書面股東批准文件。

登記： 待先決條件獲達成後，9號廠房須於二零二六年十一月十五日交付買方使用。

誠如披露，訂約方同意將完成日期延至二零二六年十一月三十日，9號廠房須於二零二六年十一月三十日交付買方使用。

訂約方須於簽署買賣協議後720個工作日內，在相關政府機關辦妥出售事項必要登記。

延遲完成日期：根據買賣協議之條款，由於達成條件(i)需要額外時間，訂約方同意將完成日期延遲至二零二六年十一月三十日。因此，總代價人民幣48,680,000元須於二零二六年十一月三十日或之前支付，而9號廠房須於二零二六年十一月三十日交付買方使用。

代價基準

由於9號廠房的設計及建造已考慮到包裝及製造業中工業用戶以及潛在買方普遍的營運需求，故其樓面配置、樓底高度及樓面負荷量與周邊地區標準廠房有所不同。買方其後認定該等規格切合其業務及營運需要，並經與賣方公平磋商後訂立買賣協議。因此，出售事項的代價(「**代價**」)乃經訂約方公平磋商後，參考(其中包括)以下各項釐定：

(i) 周邊可資比較標準廠房的現行市價，整幢廠房約為每平方米人民幣3,400元至4,000元，此乃基於本集團對磋商及訂立買賣協議時可得的可資比較工業物業市場資料所作審閱及比較；及

(ii) 為滿足包裝及製造業中工業用戶以及潛在買方普遍的營運需求(包括其樓面配置、樓底高度及樓面負荷量)而設計及建造9號廠房所產生的額外建築及定制成本，經參考本集團就蓢谷項目內其他廠房所產生的實際建築成本，有關額外成本導致建築及安裝成本較標準廠房高出約8%至10%。

考慮到上述因素，訂約方協定整幢9號廠房單價為每平方米人民幣4,000元。

本公司於編製可資比較標準廠房之市價時，已識別位於蓢谷項目附近之三幢可資比較工業樓宇(「**可資比較物業**」)。本公司按以下篩選標準識別該等可資比較物業：

(i) 物業須為四至五層之廠房並整幢出售；

(ii) 物業須位於中國中山市；及

(iii) 物業須於出售事項日期前兩年內竣工。

	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C	9號廠房
位置	黃圃鎮	黃圃鎮	東鳳鎮	黃圃鎮
竣工日期	二零二五年	二零二四年	二零二四年	二零二六年
樓層數量	5	4	5	4
總建築面積(平方米)	5,549	3,166	4,000–11,000	12,170
詢價(人民幣／平方米)	3,600	3,400	4,000	—

由於近期可資比較物業之交易數據數量有限且公眾不易取得，而報價資料可得渠道更為廣泛，故本公司參考詢價而非實際成交價。

基於上文所述，出售事項之協定單價為每平方米人民幣4,000元，處於可資比較物業之詢價區間內。該等可資比較物業為本公司根據可得資料識別之相關可資比較物業之完整清單。

根據採用比較法編製的估值報告，於二零二六年十一月十四日，9號廠房的估值約為人民幣48,740,800元。有關估值報告的詳情，請參閱本通函附錄二。

本公司謹此澄清，9號廠房並非根據與買方或任何其他已確定買方訂立的任何協議、安排、諒解或承諾而建造。9號廠房的設計及規格乃由本集團經計及於蓢谷項目一期銷售及推廣期間所觀察到的市場需求(包括對物色獨立廠房的潛在買方之查詢)而釐定，而非根據任何特定買方的要求而定。

出售事項之財務影響及所得款項用途

基於(i)出售事項之代價人民幣48,680,000元；(ii)出售事項之代價產生的增值稅約人民幣4,019,000元；及(iii)本公司於二零二六年八月三十一日之未經審核綜合財務報表所示9號廠房之賬面值約人民幣41,513,000元，本集團預計於截至二零二六年十二月三十一日止年度將錄得出售事項收益約人民幣3,148,000元。有關收益乃按以下基準計算：扣除增值稅約人民幣4,019,000元後的代價淨額約人民幣44,661,000元，減去有關物業的賬面總值，且未計及土地增值稅、銷售費用及其他交易相關成本。

於出售事項完成當日，本集團非流動資產項下之物業、廠房及設備將減少約人民幣41,513,000元，而本集團之現金及銀行結餘將增加約人民幣44,661,000元，即出售事項的代價淨額。出售事項收益約人民幣3,148,000元(詳情請見上文)將於本集團收益表中入賬列為收入。

於本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表入賬之出售事項實際收益或虧損，須經本公司核數師審核。有關金額將基於9號廠房於出售事項完成當日的賬面值，經扣除出售事項任何相關開支後計算，因此可能與上述收益估計金額存在差異。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：(i)約35%用於繳納稅項及出售事項產生之相關交易稅項；(ii)約55%用於支付及結算薈谷項目之建築成本；及(iii)約10%用作本集團一般營運資金。

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之有限公司，主要從事包裝材料及塑料製品生產及銷售業務。買方由商人尹智輝全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事包裝紙及紙製包裝產品生產及銷售業務。

賣方為一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業開發業務。

進行出售事項的理由

茲提述本公司日期為二零二六年六月十二日的補充公告(「**補充公告**」)，內容有關薈谷項目及智谷項目的背景。誠如補充公告所披露，本集團目前有兩個進行中的改造項目，即薈谷項目及智谷項目，兩者均是為響應中山市政府的「三舊」改造而開展，旨在透過升級改造舊城鎮、舊廠房及舊村莊所佔土地，以提升土地利用效率。

薈谷項目及智谷項目位於本集團擁有的較大地塊(其現有生產設施的所在地)的周邊位置。為配合改造計劃,並作為本集團優化土地資源利用策略的一部分,本集團已將若干使用率偏低的區域及老舊建築物改造成規格更高、功能更齊全的現代化工業廠房。

9號廠房位於薈谷項目內。相關土地過往供永發生產基地用作輔助材料倉庫。於該等倉庫搬遷至永發生產基地內其他可用區域後,有關土地在不影響本集團生產及營運活動的情況下進行改造。薈谷項目一期及二期目前共有八座已建成廠房。計及出售事項及10號廠房1層至3層出售事項(本公司於二零二六年九月三十日所公佈),賣方已售出薈谷項目總建築面積約66%。由於本集團須根據適用改造規定持有薈谷項目已竣工總建築面積不少於20%為期最少15年,故最多可出售薈谷項目總建築面積的80%。一期及二期的其餘部分目前由本集團持有,日後倘出現合適機會可予以出售。

董事會認為,出售事項為本集團帶來機會,可實現改造後物業資產的內在價值,並從非核心物業持有產生現金所得款項。出售事項的所得款項將鞏固本集團的財務狀況、提升其流動性,並為其一般營運資金及未來業務發展提供額外資源。

綜上所述,董事認為,出售事項(包括代價)的條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

董事確認,於最後實際可行日期,本公司並無任何出售、終止、縮減或實質改變其任何現有主要業務之意圖、計劃、協商、協議、安排或諒解(不論正式與否,亦不論達成與否)。出售事項構成本集團優化土地資源利用策略的一部分,有關策略涉及根據中山市政府「三舊」改造而承接的改造項目,並不涉及任何出售或縮減本集團造紙及紙製包裝兩大主要業務。

誠如補充公告所披露,本集團繼續維持其現有營運佈局,包括鴻興生產基地、永發生產基地及正億生產基地,合計有59間廠房及配套設施。本集團認為,該等設施保持全面運作,依然足以滿足本集團造紙業務的日常需求。因此,董事認為,出售事項並不會對本集團現有業務營運或生產力造成任何不利影響。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於最後實際可行日期，胡氏家族透過彼等各自的聯繫人間接合計持有375,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的75%)；Gorgeous Rich Development Limited(由胡正先生全資擁有)持有191,250,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的38.25%)；Golden Century Assets Limited(由胡漢程先生全資擁有)持有93,750,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的18.75%)；Leading Innovation Worldwide Corporation(由胡漢朝先生全資擁有)持有75,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的15.00%)；及Fortune View Services Limited(由胡健雯女士全資擁有)持有15,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的3.00%)。

執行董事胡正先生、胡漢程先生及胡漢朝先生為兄弟，非執行董事胡健雯女士為胡正先生、胡漢程先生及胡漢朝先生的姪女。

因此，本公司已根據上市規則第14.44條取得胡氏家族及其聯繫人(包括Gorgeous Rich Development Limited、Golden Century Assets Limited、Leading Innovation Worldwide Corporation及Fortune View Services Limited)(即一組有密切聯繫的股東，彼此之間為收購守則所定義的一致行動人士)批准出售事項的書面股東批准文件，且本公司亦不會召開股東特別大會批准出售事項。

推薦意見

儘管不會召開股東大會，董事會認為買賣協議乃按一般商業條款訂立，且出售事項之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，倘召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，董事會將建議股東投票贊成買賣協議。

額外資料

謹請　閣下垂注本通函附錄所載之財務及一般資料。

列位股東　台照

代表
正業國際控股有限公司
董事長
胡正先生

二零二六年十一月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務資料分別於下列本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年報中披露，而本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務資料詳情披露於下列本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告，該等報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhengye-cn.com)刊發及可供查閱：

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第64至173頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300084_c.pdf)

- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第66至169頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300212_c.pdf)

- 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報第86至199頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042700991_c.pdf)

- 本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告第14至64頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0923/2026092300407_c.pdf)

2. 財務及經營前景

本集團主要從事製造及銷售包裝紙及紙製包裝產品。

宏觀環境及行業展望

展望二零二六年下半年，全球經濟預計仍將受到地緣政治緊張局勢、貿易政策不確定性及增長放緩之影響。全球經濟格局可能日益多元化及碎片化，整體增長預期將逐步放緩。特別是，中國「反內卷」政策指引預計將加速包裝紙行業之結構性調整，並成為供需動態再平衡之關鍵支柱。中國包裝紙行業之產能擴張已於二零二五年基本完成，未來企業增長預計將大幅放緩。行業預計主要透過價格波動及優勝劣汰機制實現供需平衡。二零二六年將成為上述再平衡進程之關鍵轉折點，紙製產品價格預計將逐步走出低迷。

中國國內造紙行業存在價格於高位回調風險，國內紙製包裝市場則受內需持續疲弱影響，市場競爭將進一步加劇。預期下半年中國原紙價格有望回調，使本集團國內紙製包裝業務的虧損收窄。

造紙分部

本集團目前的造紙設計產能約為100萬噸，主要生產低定量瓦楞芯紙，產品品質穩定，並具備使用效果良好的優勢。二零二六年上半年，本集團造紙分部的銷售收入較去年同期增長約16.04%至約人民幣946,620,000元；該分部之毛利率增加約5.42個百分點至約12.01%，主要歸因於部分生產線之分階段改造，使各項生產成本得以優化，並帶動產品平均售價上升。

展望未來，造紙分部將繼續推行差異化及高性價比的產品策略，保持低定量產品的穩定品質，持續優化成本，確保持續穩定的效益基礎。本集團亦將致力鞏固原材料供應、持續保持市場競爭優勢。

紙製包裝分部

本集團紙製包裝分部在家電、食品、消費電子產品及化妝品包裝等細分領域擁有一批長期合作的品牌客戶，且家電包裝業務佔有一定的市場份額。於二零二六年上半年，因年初市場回暖，紙製包裝分部的訂單量整體有所增長，收入同比增長約11.49%至約人民幣358,502,000元。然而，由於產品結構調整，產品平均銷售單價較去年同期有所下降；該分部錄得毛利率約15.14%，較去年同期略有下降約0.3個百分點。

展望未來，紙製包裝分部將加快客戶結構轉型，持續優化訂單結構，以期進一步提高盈利水平。其中，精品包裝業務將持續加大市場開拓力度，從而提升正業精品包裝印刷品牌的市場知名度及影響力。本集團亦將持續推進數字化及智能化轉型，推動生產自動化及智能化製造升級，並進一步加強精細化管理。

出售事項

本集團目前有兩個進行中的改造項目，即薈谷項目及智谷項目，兩者均是為響應中山市政府的「三舊」改造而開展。誠如通函所披露，出售事項構成本集團優化土地資源利用及實現改造後物業資產的內在價值策略的一部分。出售事項所得款項淨額將鞏固本集團的財務狀況、提升其流動性，並為其一般營運資金及未來業務發展提供額外資源。薈谷項目一期及二期的其餘部分目前由本集團持有，日後倘出現合適機會可予以出售。

財務狀況及流動資金

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣192,726,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣188,441,000元)，借款總額約為人民幣1,497,260,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,386,128,000元)。淨資產負債比率約為103.41%(二零二五年十二月三十一日：97.58%)。借款增加乃主要由於本集團無銀行票據支持的貿易應收款項有所增加，以及造紙分部若干生產線分階段改造需要額外資金所致。

本集團將繼續以維持穩健的經營現金流為財務管理重點，堅持推進數字化及智能化建設，持續優化業務結構，加強經營風險管控，並進一步完善風險管理體系，以期在複雜的宏觀環境與競爭格局中持續夯實自身基礎，推動本集團實現持續、健康發展。

3. 債務狀況

於二零二六年九月三十日(即本通函刊發前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約人民幣1,472.7百萬元如下：

債務類型	*人民幣千元*
銀行借款，無抵押及有擔保	276,563
銀行借款，有抵押及無擔保	166,998
銀行借款，有抵押及有擔保	734,932
銀行借款，無抵押及無擔保	9,995
其他借款，有抵押及無擔保	100,080
其他借款，有抵押及有擔保	170,006
租賃負債，有抵押及無擔保	11,187
租賃負債，無抵押及無擔保	2,915
總計	1,472,676

於二零二六年九月三十日，本集團約人民幣901.9百萬元之已抵押銀行借款由以下各項作抵押：(i)本集團位於中國之土地使用權；及(ii)本集團之若干物業及機器、銀行存款、貿易應收款項、應收票據及存貨。

於二零二六年九月三十日，本集團約人民幣270.1百萬元之已抵押其他借款以本集團之應收票據及若干機器作抵押。

於二零二六年九月三十日，本集團約人民幣11.2百萬元之已抵押租賃負債以出租人對本集團租金按金之押記作抵押。

於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團之借款及租賃負債約人民幣1,181.5百萬元為有擔保，約人民幣291.2百萬元無擔保。

除上文所述者外，於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何債務證券、任何未償還貸款資本、任何借款或屬借款性質的債項(包括銀行透支及承兑負債(一般貿易票據及應付款項除外))或其他類似債項、債權證、按揭、押記、定期貸款、承兑信貸、租購承擔(區分有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務)、擔保或或然負債。

4. 營運資金

經計及本集團於二零二六年九月三十日的債務狀況以及出售事項的財務影響後，董事於評估本集團是否有足夠營運資金應付現有需求(涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月期間)時，已審慎周詳地考慮本集團的流動資金及其可獲得之融資來源。

具體而言，董事已就評估目的計及以下計劃及措施：

於二零二六年九月三十日，本集團的銀行借款結餘為人民幣1,188.49百萬元，未動用信貸融資為人民幣367.57百萬元。董事信納，本集團可於需要時提取剩餘未動用貸款融資人民幣367.57百萬元，並將能夠重續絕大部分現有銀行借款及相關信貸融資。

倘本集團未能重續上述銀行及其他借款以及相關融資，則本集團可能沒有足夠營運資金以應付自本通函日期起計未來十二個月內的需求。

經計及本集團可動用之財務資源(包括其業務營運產生的內部資金及未動用信貸融資)、預期重續的絕大部分現有銀行及其他借款及相關信貸融資以及出售事項之財務影響後，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團將有足夠營運資金以應付自本通函日期起計至少十二個月的現有需求。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無重大不利變動。

GUOCE INSTITUTION REPORT

房地產估價報告

估價報告編號：

估價項目名稱：中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產市場價值評估

估價委託人：中山永發智造有限公司

房地產估價機構：深圳市國策房地產土地資產評估有限公司

註冊房地產估價師：

梁文輝(註冊證書編號：**4420080094**)

陳智滔(註冊證書編號：**4420250095**)

估價報告出具日期：**2026**年**11**月**16**日

防偽編碼：

防偽查詢請登錄「國策評估」網站：**www.guocedc.com**

致估價委託人函

中山永發智造有限公司：

承蒙委託，我公司對位於中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產(分類為持作待售物業)市場價值進行評估，估價目的是為委託方擬物業出售的經濟行為所涉及的房地產進行評估，為上述經濟行為提供房地產市場價值參考。

我公司估價人員根據估價目的，遵循公認的估價原則，按照嚴謹的估價程序，依據有關法律法規和標準，經過實地查勘與市場調查，運用比較法進行認真的分析和測算，確定估價對象在價值時點2026年11月14日的市場價值為**RMB4,874.08**萬元，大寫人民幣**肆仟捌佰柒拾肆萬零捌佰**元整。

房地產市場價值評估結果明細表

序號	估價對象			市場價值（萬元）
	名稱	建築面積 (m^2)	評估單價（元／m^2）	
1	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層	3,044.40	5,680	1,729.22
2	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓二層	3,044.40	3,550	1,080.76
3	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓三層	3,044.40	3,440	1,047.27
4	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓四層	3,044.40	3,340	1,016.83
合計		**12,177.60**	**—**	**4,874.08**

特別提示：1、本次估價對象範圍包含上述估價對象房屋所有權、土地在剩餘使用年期的土地使用權及房屋內部裝修。

深圳市國策房地產土地資產評估有限公司

法人代表：

（註冊房地產估價師）

二零二六年十一月十六日

目 錄

致估價委託人函 II-2

估價師聲明 II-6

估價假設和限制條件 II-7

一、估價假設條件 II-7

二、估價報告使用限制 II-9

估價結果報告 II-10

一、估價委託人 II-10

二、房地產估價機構 II-10

三、估價目的 II-10

四、估價對象 II-10

五、價值時點 II-21

六、價值類型 II-21

七、估價原則 II-21

八、估價依據 II-23

九、估價方法 II-25

十、估價結果 II-26

十一、註冊房地產估價師 II-27

十二、實地查勘期 II-27

十三、估價作業期 II-27

估價技術報告 II-28

一、估價對象描述與分析 II-28

二、市場背景描述與分析 II-34

三、估價對象最高最佳利用分析 II-39

四、估價方法適用性分析 II-40

五、估價測算過程 II-42

六、房地產價值的確定 II-64

附件 II-65

一、估價對象位置圖及相關照片

二、估價對象相關資料

三、房地產評估機構《營業執照》及《備案證書》複印件

四、註冊房地產估價師估價資格證書複印件

五、註冊房地產估價師背景介紹

估價師聲明

我們鄭重聲明：

一、註冊房地產估價師在本估價報告中對事實的說明是真實和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。

二、估價報告中的分析、意見和結論是我們獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到估價報告中已說明的估價假設和限制條件的限制。

三、註冊房地產估價師與估價報告中的估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見。

四、註冊房地產估價師是依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》、《房地產估價基本術語標準》、《香港測量師學會物業估值準則》的規定進行估價工作，撰寫估價報告。

估價假設和限制條件

一、估價假設條件

（一）一般假設

1、 估價委託人提供了估價對象的《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》複印件(見附件)，我們已向委託人進行產權核實。在無理由懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性的情況下，假定估價委託人提供的資料合法、真實、準確、完整。我們以相關資料所載結果的相關內容作為本次估價的依據。

2、 我們以估價需要為限對估價對象進行了實地查勘。但我們對估價對象的查勘僅限於其外觀和使用狀況、內部布局、裝修及設備情況，並未進行結構測量和設備測試以確認估價對象是否存在結構性損害或其他缺陷；已對房屋安全、環境污染等影響估價對象價值的重大因素給予了必要的關注，在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑒定、檢測的情況下，假定估價對象能正常安全使用。

3、 我們未進行實地測量以核實估價對象的土地面積、建築面積等數據，經實地查勘觀察，估價對象土地、建築面積與《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》記載面積大體相當，評估時我們以相關資料所記載數據為準進行相關說明和測算。

4、我們假設在價值時點的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場，且能滿足以下條件：

(1) 自願交易的買賣雙方；

(2) 有一段合理的洽談時間，可以通盤考慮物業性質和市場情形進行議價；

(3) 估價對象可以在公開市場上自由轉讓，買賣雙方之間無任何利害關係；

(4) 在此期間房地產市場基本保持穩定；

(5) 不考慮特殊買家的額外出價。

5、 本次估價以估價對象能夠按照價值時點時完整的物質實體狀況、權益狀況及法定用途持續使用為假設前提。

6、 本次為房地產市場價值評估，價值時點為估價對象實地查勘之日，即2026年11月14日。本次評估以估價對象於價值時點的權益狀況和實物狀況為估價前提。

7、 本次評估已取得委託人的法律顧問北京市競天公誠律師事務所就估價對象權益所出具的截至估價時點的法律意見，相關意見如下：

(1) 中山永發智造有限公司已取得本次轉讓涉及的估價對象所占用土地的土地使用權，並已取得合法使用權登記證書；截至查冊日，估價對象所使用的土地使用權不存在抵押、查封等轉讓限制的情形。

(2) 中山永發智造有限公司對估價對象依法享有所有權及處分權；中山永發智造有限公司取得估價對象權屬證書前對外銷售行為不影響合同效力。

（二）未定事項假設

本次評估無未定事項假設。

（三）背離事實假設

本次評估無背離事實假設。

（四）不相一致假設

本次評估無不相一致假設。

（五）依據不足假設

本次評估委託方未能提供估價對象建築物產權登記資料，本次評估僅根據《首層平面圖》、《二~四層平面圖》確定估價對象建築面積，平面圖所示設計方案及建築面積僅為買賣雙方磋商之初步成果，後續以合同雙方簽字蓋章的書面

確認文件，並經相關政府部門審批結果為準。評估時假設估價對象建築面積與《首層平面圖》、《二~四層平面圖》記載一致。

二、估價報告使用限制

（一）本估價報告估價目的是為委託方擬物業出售的經濟行為所涉及的房地產進行評估，為上述經濟行為提供房地產市場價值參考，按照既定目的提供給估價委託人使用，若改變估價目的及使用條件，需向本公司諮詢後作必要調整甚至重新估價。

（二）本估價報告使用期限自估價報告出具之日2026年11月16日起為壹年。若報告使用期限內，房地產市場或估價對象狀況發生重大變化，估價結果需做相應調整或委託估價機構重新估價。

（三）本報告評估的市場價值是指估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

（四）本報告估價結果為價值時點下估價對象土地在現狀規劃條件、建築物在現狀利用條件下的房地產正常市場價值，如估價對象規劃用途、建築面積或建築物使用狀況發生變化，估價結果需要做相應的調整甚至重新評估。

（五）本報告未考慮國家經濟政策等發生變化或其他不可抗力時對估價對象的價值影響。

（六）未經估價機構書面同意，本估價報告的全部或部分及任何參考資料均不允許在任何公開發表的文件、通告或聲明中引用，亦不得以其他任何方式公開發表。

（七）本估價報告含若干附件，與報告書正文具同等法律效力，不可分割對待。

估價結果報告

一、估價委託人

委託人：中山永發智造有限公司

二、房地產估價機構

估價機構名稱：深圳市國策房地產土地資產評估有限公司

估價機構地址：深圳市福田區新聞路59號深茂商業中心16層A、B房

法人代表姓名：駱曉紅

備案等級：壹級

證書編號：粵房估備字壹0200029

統一社會信用代碼：9170300019238174OH

三、估價目的

中山永發智造有限公司委託深圳市國策房地產土地資產評估有限公司對估價對象進行評估，估價目的是為委託方擬物業出售的經濟行為所涉及的房地產進行評估，為上述經濟行為提供房地產市場價值參考。

四、估價對象

1、 估價對象財產範圍

本次評估的估價對象為中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產。財產範圍包括房屋所有權、土地在剩餘使用年期的土地使用權及房屋內部裝修，但不包含動產、債權債務、特許經營權等其他財產或權益。

2、 估價對象基本情況

估價對象坐落於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目，所在建築為框剪結構共4層的廠房，編號1–4估價對象分別位於第1–4層，約建成於2026年，廠區及周邊均設有露天停車位，停車較方便，估價對象使用現狀為空置。

(1) *估價對象產權登記情況*

編號	土地權屬人	坐落	權屬資料	建築面積(m^2)	建築結構及層數	房屋用途	出租或佔用情況	房屋所有權取得方式	土地使用權性質類型	土地使用權面積(m^2)	土地用途	土地使用年限	附記
1	中山永發智造有限公司	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層	《不動產權證書》《首層平面圖》	3,044.40	框剪結構共4層	工業廠房	空置	—	國有出讓	—	工業用地	土地使用權終止日期為2075年6月13日	—
2	中山永發智造有限公司	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓二層	《不動產權證書》、《二~四層平面圖》	3,044.40	框剪結構共4層	工業廠房	空置	—	國有出讓	—	工業用地	土地使用權終止日期為2075年6月13日	—
3	中山永發智造有限公司	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓三層	《不動產權證書》、《二~四層平面圖》	3,044.40	框剪結構共4層	工業廠房	空置	—	國有出讓	—	工業用地	土地使用權終止日期為2075年6月13日	—
4	中山永發智造有限公司	中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓四層	《不動產權證書》、《二~四層平面圖》	3,044.40	框剪結構共4層	工業廠房	空置	—	國有出讓	—	工業用地	土地使用權終止日期為2075年6月13日	—

(2) *估價對象土地基本情況*

名稱(座落)		中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產
土地實物狀況描述	宗地號	—
	宗地面積	宗地總面積36,413 m^2
	四至	東面至相鄰廠房，南面至相鄰廠房，西面至相鄰廠房，北面至圃南路
	用途	工業用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承載力及穩定性較好
	形狀	較規則多邊形
	基礎設施完備程度	宗地外「五通」，基礎設施完備
	地形地勢	地形平坦，地勢平坦
	開發程度	宗地內外「五通」，估價對象宗地上已建有廠房

(3) ***估價對象建築物基本情況***

名稱(座落)			中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產
建築物實物狀況描述	規模		編號1為3,044.40 m^2，編號2為3,044.40 m^2，編號3為3,044.40 m^2，編號4為3,044.40 m^2
	用途		工業
	建築結構及層數		框剪結構共4層
	層高		編號1為約9.5米，編號2–4為約8米
	空間布局		自行間隔，布局合理
	建成時間		2026年(實勘)
	設施及設備		水電、消防設施完善，安裝蒸汽管道、5台電梯
	維護狀況		維護狀況較好
	室內裝修狀況	外墻	條形磚
		內部裝修	地面鋪水泥，內墻及天花均為乳膠漆
		門窗	防盜門、鋁合金窗
	完損狀況		全新
	其他		估價對象使用現狀為空置

(4) ***估價對象他項權利設立情況***

根據委託人提供的《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》復印件，至價值時點，估價對象未設立抵押權，本次評估以估價對象未設立抵押權為假設前提。

除此之外，未發現估價對象有其他他項權利記載及未納入查封、拆遷範圍。

3、 估價對象區位狀況

(1) ***估價對象周邊配套一覽表***

名稱		中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產
位置狀況	坐落	中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目
	方位	中山市黃圃鎮新糖社區
	所在樓層	編號1–4估價對象分別位於第1–4層
	距離	北面直線距離黃圃鎮政府約1.5公里
交通狀況	道路狀況	鄰近的圃南路路面鋪水泥，其為雙向二車道道路，路面平直，道路狀況一般，交通流量一般
	出入可利用交通工具	附近有陽光假日西門公交車站，有308路公交車經過，公共交通便捷度一般
	交通管制情況	周邊道路無車輛及通行時間限制
	停車方便程度	廠區內設有露天停車位，停車較方便
環境狀況	自然環境	區域內綠化率一般，自然環境一般
	人文環境	附近有中山市黃圃鎮中學、雛鷹學校等，人文環境一般
	景觀	無特殊景觀
外部配套設施狀況	基礎設施	供水、排水排污、供電、通信等基礎設施完備
	公共服務設施	附近有中山凱隆城、永安派出所、中國工商銀行等，市政公共配套設施完善度一般

4、 區位狀況分析

估價對象位於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目。

黃圃鎮位於中山北部，地處廣佛中三市交匯處。全鎮面積88平方公里，轄12個行政村和4個社區，人口約20萬。2025年，地區生產總值實現158.13億元，同比增長6.7%，增速排名全市第3；社消零增長23.2%，增速排名全市第1；「六新」項目居全市前列，重點工業項目排名全市第1。

黃圃是「灣區樞紐」。黃圃地處珠三角「黃金內灣」，毗鄰廣州南沙和深圳前海兩大自貿區，與廣州、深圳、香港同處1小時交通圈。這里擁有南沙港鐵路中山唯一客貨運站場，中歐班列直達歐洲；獨立的國家二類口岸黃圃港，貨運通達全球；廣中江高速、東部外環高速等戰略通道快速通達深中通道。

黃圃是「中國歷史文化名鎮」。南宋時期始建制，至今已有860多年歷史。擁有黃圃飄色、黃圃麒麟舞、黃圃賽龍舟習俗、黃圃臘味傳統製作工藝四大省級非遺，保存了宋代古碼頭遺址等70多處歷史建築，擁有全省保存最完整的海蝕遺址公園。

黃圃是「中國家電製造基地」。黃圃鎮以家電產業為主導，是珠江口西岸家電製造「黃金走廊」的重要一環。工業總產值超800億元，家電產業總產值超600億元。全鎮企業超5,000家，億元以上企業86家，規上工業企業超360家，專精特新企業52家，高新技術企業163家。聚集了格蘭仕、樂邦、華勝等一大批家電強企。

黃圃是「國家農業產業強鎮」。黃圃鎮獲評中國臘味食品名鎮、中國食品工業示範基地，是「廣式臘味」發源地，也是全國最大的「廣式臘味」生產基地，佔全國產量六成，全鎮臘味企業超120家，臘味產業產值約30億元。

黃圃是「投資熱土」。連續三年引進億元項目超20個，京東、三花等世界500強和中國500強企業成功落戶。中山黃圃產業園成功申報為省級產業園，深中合作(黃圃)產業園正式揭牌，為黃圃參與深中產業協作提供堅實的平台支撐。平臺可開發產業用地近萬畝，其中黃圃港片區超200畝可「拿地即動工」。面向未來，黃圃鎮重點引進智能家電、新一代信息技術、新能源汽車零部件等產業，進一步構建具有國際競爭力的現代化產業體系。

5、市場背景狀況

(1) ***中山市城市基本狀況***

地理位置：中山市位於廣東省中南部，地處珠江出海口。地理坐標：東經113°9′2″至113°46′，北緯22°11′12″至22°46′35″。市境面積1,800平方公里，東與深圳市、香港隔海相望，中山港至香港51海里；東南與中山市接壤，毗鄰澳門，石岐至澳門60公里；西面和西南面與江門市、新會市和斗門縣相鄰；北面和西北面與廣州市南沙區和順德市相接；馬鞍和大茅等海島分布在市境東西的珠江口沿岸。

自然資源：中山屬豐水地區，年降雨量1,738毫米，降水量共達29.18億立方米，西江和北江流經該市的磨刀門、橫門、洪奇瀝總水量1,497億立方米，每畝平均水量達12.57萬立方米。此外，中山市地處濱海，可利用潮差進行排灌。平均太陽總輻射量達445,155.4焦耳／平方厘米，是廣東省太陽輻射資源比較豐富的地區之一。

城市由來：中山原名香山，是我國偉大的民主革命先行者孫中山先生的誕生地。為了紀念孫中山，民國14年4月15日，香山縣改名中山縣。1983年12月22日，撤銷中山縣，設立中山市(縣級)，以中山縣的行政區域為中山市的行政區域。1988年1月7日，中山市升為地級市，由廣東省人民政府管轄。

行政區劃：中山市下轄15個鎮(黃圃鎮、南頭鎮、東鳳鎮、阜沙鎮、小欖鎮、古鎮鎮、橫欄鎮、三角鎮、港口鎮、大涌鎮、沙溪鎮、三鄉鎮、板芙鎮、神灣鎮、坦洲鎮)、8個街道(石岐街道、東區街道、西區街道、南區街道、五桂山街道、中山港街道、民眾街道、南朗街道)，區域內含有1個國家級開發區—中山火炬高技術產業開發區和1個經濟協作區—翠亨新區，轄132個社區和150個行政村。

人口構成：2025年末，全市常住人口457.23萬人，比上年末增加7.77萬人，其中城鎮常住人口402.12萬人，佔常住人口比重(常住人口城鎮化率)87.95%，比上年末提高0.17個百分點。全年出生率7.35%，死亡率3.93%，自然增長率3.42%。

氣候情況：中山處於北回歸線以南，熱帶北緣，光照充足，熱量豐富，氣候溫暖。太陽輻射角度大，終年氣溫較高，全年太陽輻射量為105.3千卡／cm^2，其中散射輻射量為57.7千卡／cm^2，平均直射輻量為45.5千卡／cm^2。全年太陽總輻射量最強為7月，可達12千卡／cm^2，最弱為2月，只有5.6千卡／cm^2。光照時數較為充足，有高產的光能利用潛力。光照年平均為1,843.5小時，佔年可照的42%。全年光照時數最少時間為2月上旬至4月上旬，平均每天2.8小時，最多時間為7月至10月，平均每日6.7小時。

城市發展定位：「十五五」時期，省委、省政府對中山寄予厚望，期望中山在參與粵港澳大灣區建設中加快高質量發展，賦予中山加快打造珠江

口東西兩岸融合發展戰略支點、珠江西岸高水平開放高地、現代化人文精品城市的新使命新任務。

(2) ***2026年上半年中山市宏觀經濟狀況***

根據廣東省地區生產總值統一核算結果，2026年上半年全市地區生產總值2,097.01億元，按不變價格計算，同比增長6.0%。其中，第一產業增加值35.60億元，增長4.9%；第二產業增加值1,100.68億元，增長7.4%；第三產業增加值960.72億元，增長4.6%。

農業經濟運行平穩。上半年，全市農林牧漁業總產值71.85億元，同比增長4.9%。主要農產品生產平穩，蔬菜產量18.75萬噸，增長0.5%；園林水果產量6.38萬噸，增長3.4%。水產品生產量穩質升，水產品總量21.92萬噸，增長6.7%，其中淡水產品21.89萬噸，增長6.7%。

規上工業增長加快。上半年，全市規模以上工業增加值同比增長8.4%。分門類看，製造業同比增長8.1%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業同比增長12.6%。分行業看，在產的34個工業行業中，增長面為82.4%，其中增加值佔比較大的計算機、通信和其他電子設備製造業，通用設備製造業，橡膠和塑料製品業，電氣機械和器材製造業分別增長21.9%、11.0%、9.9%、3.4%。按現代產業看，先進製造業同比增長8.0%，佔規上工業的比重為51.6%；高技術製造業同比增長19.9%，佔規上工業的比重為19.9%。

服務業生產逐步改善。上半年，全市服務業增加值同比增長4.6%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業增加值增長8.5%，住宿和餐飲業增加值增長5.7%，租賃和商務服務業增加值增長5.9%。

固定資產投資同比下降。上半年，全市固定資產投資同比下降5.7%。工業投資同比下降6.7%，佔固定資產投資的比重為48.6%，其中工業技術

改造投資增長10.6%，佔比21.0%；先進製造業投資增長5.6%；高技術製造業投資增長20.7%。基礎設施投資同比下降18.5%。房地產開發投資同比增長0.3%。

消費市場持續改善。上半年，全市社會消費品零售總額855.23億元，同比增長4.8%。按消費類型分，限額以上單位商品零售同比增長10.8%，限額以上單位餐飲收入同比增長2.7%。分商品類別看，基本生活類和部分升級類商品增長較快，限額以上單位服裝、鞋帽、針、紡織品類，通訊器材類，糧油、食品類，汽車類商品零售額分別同比增長232.2%、26.0%、22.4%、7.4%。線上消費潛力持續釋放，限額以上單位通過公共網絡實現商品零售同比增長48.5%。

物價水平總體穩定。上半年，全市居民消費價格指數(CPI)同比下降0.4%；其中服務價格指數下降0.2%，消費品價格指數下降0.6%。

居民收入穩步提升。上半年，全市居民人均可支配收入35,001元，同比增長4.3%。分城鄉來看，城鎮居民人均可支配收入36,098元，增長4.0%；農村居民人均可支配收入26,989元，增長5.9%。

(3) ***2025年中山市工業房地產市場情況***

① *供需格局情況*

工業用地及廠房供應端：2025年工業用地供應將保持穩中有增，主要來自兩部分：①新增用地：翠亨新區、火炬開發區等重點產業園區的規劃出讓；②舊改釋放：「工改工」項目持續推進(2025年共拆除整理低效工業用地累計超5.3萬畝)，新增工業空間約廠房超2,300萬平方米，在建廠房2,300萬平方米(以標準廠房、定製廠房為主)。

工業用地及廠房需求端：新興產業擴張與深圳企業外遷成為核心需求引擎：①新興產業：新能源(明陽智能、大洋電機等企業擴張)、

生物醫藥(火炬開發區生物醫藥產業園集聚)、數字經濟(翠亨新區數字產業基地)等產業。②深圳外遷:深中通道2024年通車後,深圳製造業(如電子信息、裝備製造)向中山轉移加速;③本地企業升級:傳統製造企業(如古鎮燈飾、小欖五金)向高端製造轉型。但本地企業升級帶來的廠房需求較低,多為原廠區拆除擴建,反而會導致新建廠房供給多於產能需求。

② *租售價格走勢*

租金水平:中山市工業廠房租金近年來呈現「先升後穩、2024年起回調、2025年持續承壓」的走勢,整體受「工改」政策推進、新增供應放量及市場需求疲軟等多重因素影響,租金水平從階段性高點逐步回落。

2025年中山市工業廠房平均租金約10–15元/m^2/月(例如火炬開發區10–15元,南頭鎮8–14元),2026年預計保持平穩,甚至會持續下降,高端或核心地段廠房價格更高,而傳統或非核心區域價格較低。租金持續走低的因素:①供給過剩,產業園建設過快,引進產業速度一般;②高端廠房佔比提升速度較慢(如新能源廠房、醫藥產業租金可達17–30元/m^2/月);③周邊城市工業物業租金同時不斷下降,導致企業產業轉移到中山市意願下降,無法體現降低租金成本的優勢。

售價水平:2025年工業用地出讓均價約80–100萬元/畝,由於大多數出讓地均為招商引資供地,因此預計2026年出讓均價保持不變。商品廠房市場售價2025年均價約為3,000–4,000元/m^2,相較2022–2023

年的4,000–5,000元／m^2有較大變化，主要原因還是供給過剩，產業園建設過快，同質化的產業園相互競爭較大。

空置率：2025年工業廠房空置率約8%–10%，其中翠亨新區、火炬開發區等熱點區域空置率或低於5%（深圳外遷企業與新興產業企業提前鎖定廠房）。但是經濟增速放緩，企業擴產意願下降，部分無產業優勢的新建產業園空置率已突破20%，甚至達30%–40%，導致「價格戰」頻發，租金逼近「保本線」。

③ *區域與鄉鎮市場差異*

核心區域：翠亨新區（深中通道橋頭堡）與火炬開發區（國家級高新區）將成為工業房地產市場風向標：①翠亨新區：2025年工業廠房租金約15–30元／m^2／月（主要吸引深圳外遷企業（如深圳電子信息企業）與新能源企業（如寧德時代中山基地）；②火炬開發區：租金約12–18元／m^2／月，因產業基礎成熟（裝備製造、生物醫藥集群），吸引本地升級企業（如中山機床廠）與外來投資企業（如德國西門子中山分公司）。

鄉鎮市場：古鎮（燈飾）、小欖（五金）等傳統產業鎮的工業房地產市場將平穩運行，租金約8–15元／m^2／月，需求主要來自本地企業的產能升級（如古鎮燈飾企業向智能照明轉型，需更換高規格廠房）。

④ *總結*

綜上，2026年中山市工業房地產市場需保持謹慎看待，年度重點為是本地產業升級與新型產業園如何去庫存，優先降低空置率，避免外強中乾的「產業空園」。

五、 價值時點

本次評估的價值時點確定為對估價對象的實地查勘完成日，即2026年11月14日。

六、 價值類型

（一）價值類型

本次的房地產評估的價值類型為房地產市場價值。

（二）價值定義

房地產市場價值是指估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

七、 估價原則

我們在本次估價時遵循了以下原則：

1、 獨立、客觀、公正原則

要求註冊房地產估價師和房地產估價機構站在中立的立場上，實事求是、公平正直地評估出對各方估價利害關係人均是公平合理的價值或價格。

所謂「獨立」，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，在估價中不受包括估價委託人在內的任何單位和個人的影響，應憑自己的專業知識、經驗和職業道德進行估價。所謂「客觀」，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不帶著自己的情感、好惡和偏見，應按照事物的本來面目、實事求是地進行估價。所謂「公正」，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不偏袒估價利害關係人中的任何一方，應堅持原則、公平正直地進行估價。

本次估價堅守獨立、客觀、公正原則，我們建立了行之有效的內部審核制度，以保證評估過程規範有序，既不受其他單位和個人的非法干預和影響，也不因註冊房地產估價師個人好惡或主觀偏見影響其分析、判斷的客觀性。

2、 合法原則

要求評估價值應為在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。

依法是指不僅要依據有關法律、行政法規、最高人民法院和最高人民檢察院發佈的有關司法解釋，還要依據估價對象所在地的有關地方性法規(民族自治地方應同時依據有關自治條例和單行條例)，國務院所屬部門頒發的有關部門規章和政策，估價對象所在地人民政府頒發的有關地方政府規章和政策，以及估價對象的不動產登記簿(房屋登記簿、土地登記簿)、權屬證書、有關批文和合同等(如規劃意見書、國有建設用地使用權出讓招標文件、國有建設用地使用權出讓合同、房地產轉讓合同、房屋租賃合同等)。

本次估價以估價對象合法用途為前提，根據委託人提供的合法權屬證明等資料進行評估。

3、 價值時點原則

要求評估價值是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格。

價值時點原則強調的是估價結論具有很強的時間相關性和時效性。估價結論首先具有很強的時間相關性，這主要是考慮到資金的時間價值，在不同的時間點上發生的現金流量對其價值影響是不同的。所以，在房地產估價時統一規定：如果一些款項的發生時點與價值時點不一致，應當折算為價值時點的現值。估價結論同時具有很強的時效性，這主要是考慮到房地產市場價格的波動，同一估價對象在不同時點會具不同的市場價格。

本次估價以價值時點原則為前提，根據價值時點原則確定政府有關房地產的法律、法規、稅收政策、估價標準等的發佈、變更、實施日期等估價依據。估價結果是根據估價目的確定的價值時點所對應的市場價值。

本次評估中，成本法的土地取得、開發過程中的各項成本等參數參考價值時點上市場同類土地進行確定，遵循了價值時點原則。

本次評估中，收益法的租金水平、租賃稅費等市場數據及相關政策參考價值時點的市場狀況及政策確定，遵循了價值時點原則。

4、 替代原則

要求評估價值與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內。即估價不得明顯偏離類似房地產在同等條件下的正常價格。同一供求範圍內，在用途、規模、檔次、建築結構等方面類似的房地產之間具有相互影響作用，其價格會相互牽制而趨於一致。

本次評估中，成本法的土地取得、開發過程中的各項成本等參數參考市場同類土地進行確定，遵循了替代原則。

5、 最高最佳利用原則

評估價值應為在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格。估價對象的最高最佳利用狀況包括最佳的用途、規模和檔次。在選擇估價對象的最高最佳利用時需要同時滿足四個條件：一是法律上允許；二是技術上可能；三是財務上可行；四是價值最大化，估價時應依次進行分析、篩選或判斷確定。

本估價報告對估價對象的最高最佳利用進行了分析和判斷。

八、 估價依據

（一）估價所依據的有關法律、法規和政策

1、《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號，2021年1月1日起施行)；

2、《中華人民共和國土地管理法》修正案(2019年8月26日審議通過，自2020年1月1日起施行)；

3、《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第32號，2019年8月26日第三次修訂，2020年1月1日施行)；

4、《中華人民共和國土地管理法實施條例》(中華人民共和國國務院令第256號，2021年4月21日修訂版)；

5、《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(中華人民共和國國務院令第55號，1990年5月19日起施行，根據2020年11月29日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)；

6、《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號，自2015年12月1日起施行)。

(二)估價依據的有關估價標準

1、 中華人民共和國國家標準GB/T 50291-2015《房地產估價規範》；

2、 中華人民共和國國家標準GB/T 50899-2013《房地產估價基本術語標準》；

3、 VS 400《不動產權益》、IVS 410《開發性不動產》。

(三)估價委託人及相關單位提供的有關資料

1、 估價委託人提供的《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》複印件。

(四)房地產估價機構和估價師所搜集掌握的有關資料

1、 評估人員現場查勘獲得的估價對象實況資料；

2、 中山市房地產市場租售價格調查資料及相關信息；

3、 中山市的建築工程造價信息。

九、估價方法

根據《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)，通行的估價方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法等。估價方法的選擇應根據當地房地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

1、 估價方法選用

估價人員在認真分析所掌握的資料，並對估價對象進行了實地查勘以及對周邊房地產市場進行調查後，根據《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)、VS 400《不動產權益》、IVS 410《開發性不動產》，遵照國家有關法律、法規、估價技術標準，經過反復研究，最終選取比較法對估價對象房地產進行估價。

2、 本次選用估價方法定義及基本公式

比較法

比較法是選取一定數量的比較實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對比較實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。

運用比較法求取估價對象的比較價值，基本公式如下：

比較價值 = 比較實例成交價格 × 交易情況修正系數 × 市場狀況調整系數 × 房地產狀況調整系數

3、 估價技術路線

採用比較法求取估價對象的市場價值。

十、估價結果

根據估價委託人所提供的資料和估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，經過實地查勘與市場調查，選用比較法進行認真的分析和測算，確定估價對象在價值時點2026年11月14日的市場價值為**RMB4,874.08**萬元，大寫人民幣**肆仟捌佰柒拾肆萬零捌佰**元整。

房地產市場價值評估結果明細表

序號	估價對象			市場價值（萬元）
	名稱	建築面積 (m^2)	評估單價（元／m^2）	
1	中山松灣薈谷智能智造項目（二期一區）9#樓一層	3,044.40	5,680	1,729.22
2	中山松灣薈谷智能智造項目（二期一區）9#樓二層	3,044.40	3,550	1,080.76
3	中山松灣薈谷智能智造項目（二期一區）9#樓三層	3,044.40	3,440	1,047.27
4	中山松灣薈谷智能智造項目（二期一區）9#樓四層	3,044.40	3,340	1,016.83
合計		**12,177.60**	—	**4,874.08**

十一、註冊房地產估價師

姓名	註冊證號	簽名	簽名日期
梁文輝	**4420080094**		2026年11月16日
陳智滔	**4420250095**		2026年11月16日

十二、實地查勘期

二零二六年十一月十四日

十三、估價作業期

二零二六年十一月十四日至二零二六年十一月十六日止

估價技術報告

一、估價對象描述與分析

區位狀況主要包括位置狀況、交通狀況、外部配套設施狀況、環境狀況、區位狀況及規劃條件、區位狀況分析等，本次主要分析如下：

（一）估價對象區位狀況描述與分析

1、 *估價對象周邊配套一覽表*

名稱		中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產
位置狀況	坐落	中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目
	方位	中山市黃圃鎮新糖社區
	所在樓層	編號1–4估價對象分別位於第1–4層
	距離	北面直線距離黃圃鎮政府約1.5公里
交通狀況	道路狀況	鄰近的圃南路路面鋪水泥，其為雙向二車道道路，路面平直，道路狀況一般，交通流量一般
	出入可利用交通工具	附近有陽光假日西門公交車站，有308路公交車經過，公共交通便捷度一般
	交通管制情況	周邊道路無車輛及通行時間限制
	停車方便程度	廠區內設有露天停車位，停車較方便
環境狀況	自然環境	區域內綠化率一般，自然環境一般
	人文環境	附近有中山市黃圃鎮中學、雛鷹學校等，人文環境一般
	景觀	無特殊景觀
外部配套設施狀況	基礎設施	供水、排水排污、供電、通信等基礎設施完備
	公共服務設施	附近有中山凱隆城、永安派出所、中國工商銀行等，市政公共配套設施完善度一般

2、 ***估價對象區位狀況分析***

估價對象位於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目。

黃圃鎮位於中山北部，地處廣佛中三市交匯處。全鎮面積88平方公里，轄12個行政村和4個社區，人口約20萬。2025年，地區生產總值實現158.13億元，同比增長6.7%，增速排名全市第3；社消零增長23.2%，增速排名全市第1；「六新」項目居全市前列，重點工業項目排名全市第1。

黃圃是「灣區樞紐」。黃圃地處珠三角「黃金內灣」，毗鄰廣州南沙和深圳前海兩大自貿區，與廣州、深圳、香港同處1小時交通圈。這里擁有南沙港鐵路中山唯一客貨運站場，中歐班列直達歐洲；獨立的國家二類口岸黃圃港，貨運通達全球；廣中江高速、東部外環高速等戰略通道快速通達深中通道。

黃圃是「中國歷史文化名鎮」。南宋時期始建制，至今已有860多年歷史。擁有黃圃飄色、黃圃麒麟舞、黃圃賽龍舟習俗、黃圃臘味傳統製作工藝四大省級非遺，保存了宋代古碼頭遺址等70多處歷史建築，擁有全省保存最完整的海蝕遺址公園。

黃圃是「中國家電製造基地」。黃圃鎮以家電產業為主導，是珠江口西岸家電製造「黃金走廊」的重要一環。工業總產值超800億元，家電產業總產值超600億元。全鎮企業超5,000家，億元以上企業86家，規上工業企業超360家，專精特新企業52家，高新技術企業163家。聚集了格蘭仕、樂邦、華勝等一大批家電強企。

黃圃是「國家農業產業強鎮」。黃圃鎮獲評中國臘味食品名鎮、中國食品工業示範基地，是「廣式臘味」發源地，也是全國最大的「廣式臘味」生產基地，佔全國產量六成，全鎮臘味企業超120家，臘味產業產值約30億元。

黃圃是「投資熱土」。連續三年引進億元項目超20個，京東、三花等世界500強和中國500強企業成功落戶。中山黃圃產業園成功申報為省級產業園，深中合作(黃圃)產業園正式揭牌，為黃圃參與深中產業協作提供堅實的平臺支撐。平臺可開發產業用地近萬畝，其中黃圃港片區超200畝可「拿地即動工」。面向未來，黃圃鎮重點引進智能家電、新一代信息技術、新能源汽車零部件等產業，進一步構建具有國際競爭力的現代化產業體系。

（二）估價對象實物狀況描述與分析

估價對象坐落於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目，為框剪結構共4層的廠房，廠區及周邊均設有露天停車位，停車較方便，估價對象使用現狀為空置。

1、 ***估價對象土地基本情況***

名稱（座落）		中山松灣薈谷智能智造項目（二期一區）9#樓一層等共四項工業房地產
土地實物狀況描述	宗地號	—
	宗地面積	宗地總面積36,413 m^2
	四至	東面至相鄰廠房，南面至相鄰廠房，西面至相鄰廠房，北面至圃南路
	用途	工業用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承載力及穩定性較好
	形狀	較規則多邊形
	基礎設施完備程度	宗地外「五通」，基礎設施完備
	地形地勢	地形平坦，地勢平坦
	開發程度	宗地內外「五通」，估價對象宗地上已建有廠房

2、 ***估價對象建築物基本情況***

名稱(座落)			中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層等共四項工業房地產
建築物實物狀況描述	規模		編號1為3,044.40 m^2，編號2為3,044.40 m^2，編號3為3,044.40 m^2，編號4為3,044.40 m^2
	用途		工業
	建築結構及層數		框剪結構共4層
	層高		編號1為約9.5米，編號2–4為約8米
	空間布局		自行間隔，布局合理
	建成時間		2026年(實勘)
	設施及設備		水電、消防設施完善，安裝蒸汽管道、5台電梯
	維護狀況		維護狀況較好
	室內裝修狀況	外墻	條形磚
		內部裝修	地面鋪水泥，內墻及天花均為乳膠漆
		門窗	防盜門、鋁合金窗
	完損狀況		全新
	其他		估價對象使用現狀為空置

分析結論：估價對象實際土地開發程度已達到宗地紅線內、外「五通」且已建有建築物，已達到工業使用的基本條件。估價對象整體規劃及設計合理，能夠滿足工業需要。

（三）估價對象權益狀況描述與分析

名稱		中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目一項工業房地產
土地權益狀況描述	土地所有權狀況	國家所有
	土地使用權狀況	為中山永發智造有限公司單獨所有
	土地使用用途及規劃限制	工業，無特殊規劃限制
	土地使用年限	土地使用權終止日期為2075年6月13日
建築物權益狀況	房屋所有權狀況	為中山永發智造有限公司單獨所有
	房屋用途	工業
	出租或佔用情況	空置
	其他	—
他項權利設立情況		未辦理抵押登記

分析結論：根據委託人提供的《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》復印件，至價值時點，估價對象未設立抵押權，本次評估以估價對象未設立抵押權為假設前提。

除此之外，未發現估價對象有其他他項權利記載及未納入查封、拆遷範圍。

二、市場背景描述與分析

(1) 中山市城市基本狀況

地理位置：中山市位於廣東省中南部，地處珠江出海口。地理坐標：東經113°9′2″至113°46′，北緯22°11′12″至22°46′35″。市境面積1,800平方公里，東與深圳市、香港隔海相望，中山港至香港51海里；東南與珠海市接壤，毗鄰澳門，石岐至澳門60公里；西面和西南面與江門市、新會市和斗門縣相鄰；北面和西北面與廣州市南沙區和順德市相接；馬鞍和大茅等海島分布在市境東西的珠江口沿岸。

自然資源：中山屬豐水地區，年降雨量1,738毫米，降水量共達29.18億立方米，西江和北江流經該市的磨刀門、橫門、洪奇瀝總水量1,497億立方米，每畝平均水量達12.57萬立方米。此外，中山市地處濱海，可利用潮差進行排灌。平均太陽總輻射量達445,155.4焦耳／平方厘米，是廣東省太陽輻射資源比較豐富的地區之一。

城市由來：中山原名香山，是我國偉大的民主革命先行者孫中山先生的誕生地。為了紀念孫中山，民國14年4月15日，香山縣改名中山縣。1983年12月22日，撤銷中山縣，設立中山市(縣級)，以中山縣的行政區域為中山市的行政區域。1988年1月7日，中山市升為地級市，由廣東省人民政府管轄。

行政區劃：中山市下轄15個鎮(黃圃鎮、南頭鎮、東鳳鎮、阜沙鎮、小欖鎮、古鎮鎮、橫欄鎮、三角鎮、港口鎮、大涌鎮、沙溪鎮、三鄉鎮、板芙鎮、神灣鎮、坦洲鎮)、8個街道(石岐街道、東區街道、西區街道、南區街道、五桂山街道、中山港街道、民眾街道、南朗街道)，區域內含有1個國家級開發區—中山火炬高技術產業開發區和1個經濟協作區—翠亨新區，轄132個社區和150個行政村。

人口構成：2025年末，全市常住人口457.23萬人，比上年末增加7.77萬人，其中城鎮常住人口402.12萬人，佔常住人口比重(常住人口城鎮化率)87.95%，

比上年末提高0.17個百分點。全年出生率7.35%，死亡率3.93%，自然增長率3.42%。

氣候情況：中山處於北回歸線以南，熱帶北緣，光照充足，熱量豐富，氣候溫暖。太陽輻射角度大，終年氣溫較高，全年太陽輻射量為105.3千卡／cm^2，其中散射輻射量為57.7千卡／cm^2，平均直射輻量為45.5千卡／cm^2。全年太陽總輻射量最強為7月，可達12千卡／cm^2，最弱為2月，只有5.6千卡／cm^2。光照時數較為充足，有高產的光能利用潛力。光照年平均為1,843.5小時，佔年可照的42%。全年光照時數最少時間為2月上旬至4月上旬，平均每天2.8小時，最多時間為7月至10月，平均每日6.7小時。

城市發展定位：「十五五」時期，省委、省政府對中山寄予厚望，期望中山在參與粵港澳大灣區建設中加快高質量發展，賦予中山加快打造珠江口東西兩岸融合發展戰略支點、珠江西岸高水平開放高地、現代化人文精品城市的新使命新任務。

(2) 2026年上半年中山市宏觀經濟狀況

根據廣東省地區生產總值統一核算結果，2026年上半年全市地區生產總值2,097.01億元，按不變價格計算，同比增長6.0%。其中，第一產業增加值35.60億元，增長4.9%；第二產業增加值1,100.68億元，增長7.4%；第三產業增加值960.72億元，增長4.6%。

農業經濟運行平穩。上半年，全市農林牧漁業總產值71.85億元，同比增長4.9%。主要農產品生產平穩，蔬菜產量18.75萬噸，增長0.5%；園林水果產量6.38萬噸，增長3.4%。水產品生產量穩質升，水產品總量21.92萬噸，增長6.7%，其中淡水產品21.89萬噸，增長6.7%。

規上工業增長加快。上半年，全市規模以上工業增加值同比增長8.4%。分門類看，製造業同比增長8.1%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業同比增長

12.6%。分行業看，在產的34個工業行業中，增長面為82.4%，其中增加值佔比較大的計算機、通信和其他電子設備製造業，通用設備製造業，橡膠和塑料製品業，電氣機械和器材製造業分別增長21.9%、11.0%、9.9%、3.4%。按現代產業看，先進製造業同比增長8.0%，佔規上工業的比重為51.6%；高技術製造業同比增長19.9%，佔規上工業的比重為19.9%。

服務業生產逐步改善。上半年，全市服務業增加值同比增長4.6%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業增加值增長8.5%，住宿和餐飲業增加值增長5.7%，租賃和商務服務業增加值增長5.9%。

固定資產投資同比下降。上半年，全市固定資產投資同比下降5.7%。工業投資同比下降6.7%，佔固定資產投資的比重為48.6%，其中工業技術改造投資增長10.6%，佔比21.0%；先進製造業投資增長5.6%；高技術製造業投資增長20.7%。基礎設施投資同比下降18.5%。房地產開發投資同比增長0.3%。

消費市場持續改善。上半年，全市社會消費品零售總額855.23億元，同比增長4.8%。按消費類型分，限額以上單位商品零售同比增長10.8%，限額以上單位餐飲收入同比增長2.7%。分商品類別看，基本生活類和部分升級類商品增長較快，限額以上單位服裝、鞋帽、針、紡織品類，通訊器材類，糧油、食品類，汽車類商品零售額分別同比增長232.2%、26.0%、22.4%、7.4%。線上消費潛力持續釋放，限額以上單位通過公共網絡實現商品零售同比增長48.5%。

物價水平總體穩定。上半年，全市居民消費價格指數(CPI)同比下降0.4%；其中服務價格指數下降0.2%，消費品價格指數下降0.6%。

居民收入穩步提升。上半年，全市居民人均可支配收入35,001元，同比增長4.3%。分城鄉來看，城鎮居民人均可支配收入36,098元，增長4.0%；農村居民人均可支配收入26,989元，增長5.9%。

(3) 2025年中山市工業房地產市場情況

① ***供需格局情況***

工業用地及廠房供應端：2025年工業用地供應將保持穩中有增，主要來自兩部分：①新增用地：翠亨新區、火炬開發區等重點產業園區的規劃出讓；②舊改釋放：「工改工」項目持續推進(2025年共拆除整理低效工業用地累計超5.3萬畝)，新增工業空間約廠房超2,300萬平方米，在建廠房2,300萬平方米(以標準廠房、定製廠房為主)。

工業用地及廠房需求端：新興產業擴張與深圳企業外遷成為核心需求引擎：①新興產業：新能源(明陽智能、大洋電機等企業擴張)、生物醫藥(火炬開發區生物醫藥產業園集聚)、數字經濟(翠亨新區數字產業基地)等產業。②深圳外遷：深中通道2024年通車後，深圳製造業(如電子信息、裝備製造)向中山轉移加速；③本地企業升級：傳統製造企業(如古鎮燈飾、小欖五金)向高端製造轉型。但本地企業升級帶來的廠房需求較低，多為原廠區拆除擴建，反而會導致新建廠房供給多於產能需求。

② ***租售價格走勢***

租金水平：中山市工業廠房租金近年來呈現「先升後穩、2024年起回調、2025年持續承壓」的走勢，整體受「工改」政策推進、新增供應放量及市場需求疲軟等多重因素影響，租金水平從階段性高點逐步回落。

2025年中山市工業廠房平均租金約10–15元／m^2／月(例如火炬開發區10–15元，南頭鎮8–14元)，2026年預計保持平穩，甚至會持續下降，高端或核心地段廠房價格更高，而傳統或非核心區域價格較低。租金持續走低的因素：①供給過剩，產業園建設過快，引進產業速度一般；②高端廠房

佔比提升速度較慢(如新能源廠房、醫藥產業租金可達17–30元／m^2／月)；③周邊城市工業物業租金同時不斷下降，導致企業產業轉移到中山市意願下降，無法體現降低租金成本的優勢。

售價水平：2025年工業用地出讓均價約80–100萬元／畝，由於大多數出讓地均為招商引資供地，因此預計2026年出讓均價保持不變。商品廠房市場售價2025年均價約為3,000–4,000元／m^2，相較2022–2023年的4,000–5,000元／m^2有較大變化，主要原因還是供給過剩，產業園建設過快，同質化的產業園相互競爭較大。

空置率：2025年工業廠房空置率約8%–10%，其中翠亨新區、火炬開發區等熱點區域空置率或低於5%(深圳外遷企業與新興產業企業提前鎖定廠房)。但是經濟增速放緩，企業擴產意願下降，部分無產業優勢的新建產業園空置率已突破20%，甚至達30%–40%，導致「價格戰」頻發，租金逼近「保本線」。

③ ***區域與鄉鎮市場差異***

核心區域：翠亨新區(深中通道橋頭堡)與火炬開發區(國家級高新區)將成為工業房地產市場風向標：①翠亨新區：2025年工業廠房租金約15–30元／m^2／月(主要吸引深圳外遷企業(如深圳電子信息企業)與新能源企業(如寧德時代中山基地)；②火炬開發區：租金約12–18元／m^2／月，因產業基礎成熟(裝備製造、生物醫藥集群)，吸引本地升級企業(如中山機床廠)與外來投資企業(如德國西門子中山分公司)。

鄉鎮市場：古鎮(燈飾)、小欖(五金)等傳統產業鎮的工業房地產市場將平穩運行，租金約8–15元／m^2／月，需求主要來自本地企業的產能升級(如古鎮燈飾企業向智能照明轉型，需更換高規格廠房)。

④ *總結*

綜上，2026年中山市工業房地產市場需保持謹慎看待，年度重點為是本地產業升級與新型產業園如何去庫存，優先降低空置率，避免外強中乾的「產業空園」。

三、 估價對象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指房地產估價要以房地產的最高最佳使用為前提。估價對象的最高最佳使用狀況，應包括最佳的用途、規模和檔次，並應按法律上允許、技術上可能、財務上可行、價值最大化的次序進行分析、篩選和判斷確定。當估價對象已為某種利用時，應從維持現狀、更新改造、改變用途、改變規模、重新開發及它們的某種組合或其他特殊利用中分析、判斷何種利用為最高最佳利用。

根據委託人提供的相關產權資料復印件並結合實地查勘，對估價對象的區位、實物、權益狀況進行分析，估價對象在滿足合法原則的前提下維持現狀能實現其房地產最高最佳利用價值。即估價對象實際作為工業用途為最高最佳利用方式，這是因為：

1、 法律上允許(規劃及相關政策法規許可)

對於每一種潛在的利用方式，首先檢查其是否為法律所允許。如果是法律不允許的，應被淘汰。估價對象由於暫未辦理建築物產權登記證書，但已出具《不動產權證書》、《首層平面圖》、《二~四層平面圖》，根據委託方介紹產權清晰、合法，估價對象法定用途與實際用途一致，均作為工業用途，按照其實際用途使用在法律上是允許的。

2、 技術上可能

對於法律所允許的每一種利用方式，要檢查它在技術上是否能夠實現。如果是技術上達不到的，應被淘汰。估價對象法定用途、設計用途及實際用途作為工業，其規模、空間布局、設施設備、裝飾裝修適合作為工業用途使用，故估價對象不做任何改變，維持現狀使用在技術上是可能的。

3、 財務上可行

對於法律上允許、技術上可能的每一種利用方式，還要進行經濟可行性檢驗，只有收入價值大於支出現值的利用方式才具有經濟可行性，否則應被淘汰。估價對象周邊配套齊全，交通較便利，估價對象實際作為工業使用，可以自用也可以出租，能獲得持續、穩定且較高的收益，故估價對象以維持現狀使用，在財務上是可行的。

4、 價值最大

在所有具有經濟可行性的利用方式中，能使估價對象的價值達到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估價對象作為工業用途房地產，按法定用途工業使用可以獲得較穩定的收益，能使估價對象的價值達到最大化。

通過以上分析，我們確定估價對象以維持現狀、繼續利用最為合理，最高最佳利用狀況作為工業用途。

四、 估價方法適用性分析

根據《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)，通行的估價方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法等。估價方法的選擇應根據當地房地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

1、 估價方法選用

估價人員在認真分析所掌握的資料，並對估價對象進行了實地查勘以及對周邊房地產市場進行調查後，根據《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)，遵照國家有關法律、法規、估價技術標準，經過反復研究，最終選取比較法對估價對象房地產進行估價。

選取方法的理由：

近期中山市工業改造項目較多，已建成可對外銷售的產業園區供給充足，市場交易活躍。我司估價人員經市場調研，收集到同類型產業園單層

工業廠房的交易案例，該類案例與估價對象具備可比性，採用比較法能夠較好反映估價對象的正常市場價值，故本次評估選用比較法。

未選取其他方法的理由：

收益法適用於收益性房地產估價。本項目現階段租賃情況一般，難以取得可靠的租賃交易實例；同時估價對象屬於工業物業，周邊同類物業租賃活躍度低，中山市整體工業物業租賃市場偏弱，可搜集到的同類租賃物業與估價對象可比性較差，因此本次評估不採用收益法。

成本法側重反映物業的重置成本價值。因估價對象無對應的獨立土地使用權面積，無法採用成本法測算對應的土地使用權價值；且本次評估目的為評估其交易市場價值，成本法難以體現估價對象的實際市場價值，故本次評估不採用成本法。

假設開發法主要適用於具有開發或再開發潛力的房地產，估價對象為已開發完成的工業物業，不適用假設開發法。

2、 本次選用估價方法定義及基本公式

比較法

比較法是選取一定數量的比較實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對比較實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。

運用比較法求取估價對象的比較價值，基本公式如下：

比較價值 = 比較實例成交價格 × 交易情況修正系數 × 市場狀況調整系數 × 房地產狀況調整系數

3、 估價技術路線

採用比較法求取估價對象的市場價值。

五、估價測算過程

比較法是將估價對象土地與在近期已經發生交易的類似房地產加以比較對照，從已經發生了交易的類似房地產的已知價格，修正得出估價對象土地價格的一種估價方法。

比較法的計算公式：

$Pi = P_B \times A \times B \times C \times D$

$P = \sum(Pi \times 權重系數)$

式中：P—待估宗地地面地價　　A—交易情況修正系數
Pi—待估宗地比準地面地價　　B—交易日期修正系數
P_B—可比交易實例地面價格　　C—區域因素修正系數
D—個別因素修正系數

1、 編號1估價對象比較法測算過程

(1) 選擇可比實例：根據估價對象房地產的具體情況，經評估人員對房地產市場進行調查，根據交易時間接近(本次評估日期前一年內)、用途相同(工業用途)、地段相似(於黃圃鎮)的原則，本次選取了位於同一地區、交易時間均在兩年以內、所在樓層均為首層的A、B、C三個可比實例(價格單位為人民幣元／平方米)。據我們所知並基於我們所進行的市場調查，下表所列可比實例乃我們就本次估價所識別、符合遴選準則的相關可比實例之完整清單。詳見下表。

可比實例一覽表

案例	案例A	案例B	案例C
宗地位置	黃圃鎮馬安工業區首層廠房	黃圃鎮馬新工業區首層廠房	黃圃鎮興圃大道首層廠房
建築面積(m^2)	2,600.00	3,000.00	1,600.00
用途	工業	工業	工業
使用年限(年)	50.00	50.00	50.00
成交日期	2026年10月	2026年10月	2026年9月
成交單價(元／m^2)	6,000	5,888	5,888

(2) 建立比較基礎：選取可比實例後，一般應先對這些可比實例的成交價格進行換算處理，使之口徑一致、形式相同、相互可比，為後續的有關比較、修正和調整建立一個共同的基礎。因此，建立比較基礎需做以下處理：統一財產範圍、統一付款方式、統一融資條件、統一稅費負擔、統一計價單位等。

a、 統一財產範圍：應對可比實例與估價對象的財產範圍進行對比，並消除因財產範圍不同造成的價格差異。本次所選擇的可比實例

交易財產範圍均為房屋所有權、剩餘土地使用權、房屋內部裝修，與估價對象範圍一致。故本次不需做此項調整。

b、 統一付款方式：要求將可比實例不是成交日期一次性付清的價格調整成為成交日起一次性付款。根據當地二手房交易慣例，賣方一般要求交樓時一次性付款。故本次不需做此項調整。

c、 統一融資條件：要求將可比實例在非常規融資條件下的價格，調整為在常規融資條件下的價格。本次所選可比實例均為買方在常規融資條件下自籌資金，故不需做此項調整。

d、 統一稅費負擔：要求將可比實例在交易稅費非正常負擔下的價格，調整為在交易稅費正常負擔下的價格。交易稅費正常負擔一般指買賣雙方依照稅法及中央和地方政府的有關規定，各自繳納自己應繳納的交易稅費。故本次不需做此項調整。

e、 統一計價單位：包含統一為總價或單價、統一幣種或貨幣單位，統一面積及計量單位等，本次評估可比實例比較價格為成交單價，交易幣種均為人民幣，故不需做此項調整。

綜上所述，本次通過建立比較基礎及交易付費方式，將可比實例的成交價格調整為正常交易價格的結果如下：

項目名稱	可比實例A	可比實例B	可比實例C
	黃圃鎮馬安工業區首層廠房	黃圃鎮馬新工業區首層廠房	黃圃鎮興圃大道首層廠房
正常成交單價（元／m^2）	6,000	5,888	5,888

(3) ***可比因素選擇***

估價對象為工業房地產，影響其地價的主要因素有：

(1) 交易時間：確定地價指數。

(2) 交易情況和方式：是否為正常、公開、公平、自願的交易，因交易方式的不同而地價存在差異須進行交易方式修正。

(3) 區域因素：主要有地理位置、產業集聚效益、交通狀況、基礎設施狀況、城鎮規劃、環境優劣度等。

(4) 個別因素：宗地地勢、地質條件、臨路狀況、容積率、宗地形狀、開發程度、樓層等。

(4) ***因素條件說明及說明表編製***

估價對象土地的各因素條件與比較實例的各因素條件詳見表一、表二。

表一 比較因素條件說明表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
位置		中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓一層	黃圃鎮馬安工業區首層廠房	黃圃鎮馬新工業區首層廠房	黃圃鎮興圃大道首層廠房
用途		工業	工業	工業	工業
交易情況和方式		正常	正常	正常	正常
交易時間		2026年11月14日	2026年10月	2026年10月	2026年9月
成交單價(元／m^2)		待估	6,000	5,888	5,888
區域因素	地理位置	位於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目，地理位置較好	位於黃圃鎮馬安工業區，地理位置好	位於黃圃鎮馬新工業區，地理位置好	位於黃圃鎮興圃大道，地理位置較好
	產業集聚效益	產業聚集度較高、工業區配套程度較高	產業聚集度高、工業區配套程度高	產業聚集度高、工業區配套程度高	產業聚集度較高、工業區配套程度較高
	交通狀況	周邊道路通達度較高，對外交通較便捷	周邊道路通達度高，對外交通便捷	周邊道路通達度高，對外交通便捷	周邊道路通達度高，對外交通便捷
	基礎設施狀況	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善
	城鎮規劃	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優
	環境優劣度	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般
個別因素	宗地地勢	地勢平坦	地勢平坦	地勢平坦	地勢平坦
	地質條件	地質條件優	地質條件優	地質條件優	地質條件優
	臨路狀況	臨支路	臨次幹道	臨次幹道	臨主幹道
	層高	9.00	7.0	7	7
	設施設備	較完備	較完備	較完備	較完備
	建築面積(m^2)	3,044.40	2,600.00	3,000.00	1,600.00
	成新度	全新	全新	九成新	九成新
	樓層	首層	首層	首層	首層

表二 比較因素條件說明表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
成交單價(元／m^2)		待估	6,000	5,888	5,888
交易情況		正常	正常	正常	正常
交易方式		—	轉讓	轉讓	轉讓
交易日期		2026年11月14日	2026年10月	2026年10月	2026年9月
區域因素	地理位置	較好	好	好	較好
	產業集聚效益	較高	高	高	較高
	交通狀況	較便捷	便捷	便捷	便捷
	基礎設施狀況	完善	完善	完善	完善
	城鎮規劃	優	優	優	優
	環境優劣度	一般	一般	一般	一般
個別因素	宗地地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
	地質條件	優	優	優	優
	臨路狀況	臨支路	臨次幹道	臨次幹道	臨主幹道
	層高	9.5	7.0	7.0	7.0
	設施設備	較完備	較完備	較完備	較完備
	建築面積(m^2)	3,044.40	2,600.00	3,000.00	1,600.00
	成新度	全新	全新	九成新	九成新
	樓層	首層	首層	首層	首層

(5) ***編製因素修正系數表***

將比較實例相應因素條件與估價對象土地相比較，確定因素修正系數。

A、 *交易情況修正*

可比實例A、B、C均為成交價格，無需進行交易情況修正，以估價對象為100，可比案例修正系數均為100。

B、 *交易方式修正*

交易方式均為人民幣交易，並且可以正常貸款，無需進行交易方式修正。

C、 *交易日期修正*

經市場調查及結合中山市房屋租金參考價查詢系統，近兩年中山市工業房地產租售市場運行平穩，銷售、租金價格均無明顯波動，且可比實例交易日期距離估價時點較接近，因此不需進行交易日期修正。

D、 *區域因素修正*

區域因素修正包括地理位置、產業集聚效益、交通狀況、基礎設施狀況、城鎮規劃、環境優劣度修正等。

a. 地理位置修正

地理位置分為好、較好、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

b. 產業集聚效益修正

產業集聚效益分為高、較高、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

c. 交通狀況修正

根據估價對象所在區域路網密度、路面寬度、道路質量、及道路暢通程度等情況，分為便捷、較便捷、一般、較不便捷、不便捷五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

d. 基礎設施狀況修正

指宗地外的基礎設施建設狀況，分為完善、較完善、一般、不完善四個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

e. 城鎮規劃修正

指宗地周邊有無相關規劃的工業區及道路，分為優、較優、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

f. 環境優劣度修正

根據項目位置所在區域的地形、地貌、地質及噪音情況，分為優、一般、劣三個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正5。

E、 *個別因素修正*

個別因素修正包括宗地地勢、地質條件、臨路狀況、層高、設施設備、建築面積、成新度、樓層修正等。

a. 宗地地勢修正

分為地勢平坦；地勢較平坦，坡度<2%，對建築無影響；地勢較平坦，坡度<5%，對建築影響較小；地勢不太平坦，需考慮坡度的影響；地勢很不平坦，需經過平整才能使用，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

b. 地質條件修正

分為地質好、承載力大；地質較好、承載力較大；地質一般，承載力一般；地質較差、承載力較小；地質差、承載力差，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

c. 臨路狀況修正

分為臨主干道；臨次干道；臨支路；不臨路四個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

d. 層高修正

根據我司估價人員對中山市工業房地產的市場調查了解，建築層高的影響修正系數如下表：

層高	<4米	≥4米且<6米	≥6米且<8米	≥8米且<10米	≥10米
修正系數	94	97	100	103	106

e. 設施設備修正

設施設備完備程度分為完備、較完備、一般、不完備四個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

f. 建築面積修正

建築面積修正系數如下：

建築面積	1,000 m^2以下	1,000–5,000 m^2	5,000–10,000 m^2	10,000 m^2以上
修正系數	103	100	97	94

g. 成新度修正

根據估價對象與可比實例的新舊程度進行修正，分為全新、九成新、八成新、七成新等多個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正5。

h. 樓層修正

根據所在樓層對可比案例進行修正，估價對象與可比實例均位於首層，故不需要進行修正。

根據以上比較因素指數的說明與分析，編製比較因素條件指數表及比較因素修正系數表，見表三、表四。

表三 比較因素條件指數表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
交易情況		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
區域因素	地理位置	100	103	103	100
	產業集聚效益	100	103	103	100
	交通狀況	100	103	103	103
	基礎設施狀況	100	100	100	100
	城鎮規劃	100	100	100	100
	環境優劣度	100	100	100	100
個別因素	宗地地勢	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	臨路狀況	100	103	103	106
	層高	100	97	97	97
	設施	100	100	100	100
	建築面積(m^2)	100	100	100	100
	成新度	100	100	95	95
	樓層	100	100	100	100

表四 比較因素修正系數表

比較因素		比較實例A	比較實例B	比較實例C
交易情況		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
區域因素	地理位置	100/103	100/103	100/100
	產業集聚效益	100/103	100/103	100/100
	交通狀況	100/103	103/103	100/103
	基礎設施狀況	100/100	100/100	100/100
	城鎮規劃	100/100	100/100	100/100
	環境優劣度	100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地地勢	100/100	100/100	100/100
	地質條件	100/100	100/100	100/100
	臨路狀況	100/103	100/103	100/106
	層高	100/97	100/97	100/97
	設施	100/100	100/100	100/100
	建築面積(m^2)	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/95	100/95
	樓層	100/100	100/100	100/100
成交地面單價(元／m^2)		6,000	5,888	5,888
比準地面單價(元／m^2)		5,496	5,677	5,852

根據上表的計算結果，我們採用三個比準價格的簡單算術平均數作為估價對象的評估結果，則有

估價對象一層評估單價 = (5,496+5,677+5,852) ÷ 3
= 5,680(元／平方米)(取整至十位)

2、 編號2估價對象比較法測算過程

(1) 選擇可比實例：根據估價對象房地產的具體情況，經評估人員對房地產市場進行調查，根據交易時間接近(本次評估日期前一年內)、用途相同(工業用途)、地段相似(於黃圃鎮)的原則，本次選取了位於同一地區、交易時間均在兩年以內、所在樓層均為二層及以上的A、B、C三個可比實例(價格單位為人民幣元／平方米)。據我們所知並基於我們所進行的市場調查，下表所列可比實例乃我們就本次估價所識別、符合遴選準則的相關可比實例之完整清單。詳見下表。

可比實例一覽表

案例	案例A	案例B	案例C
宗地位置	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟二層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟五層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目4棟八層廠房
建築面積(m^2)	541.37	541.78	2,427.42
用途	工業	工業	工業
使用年限(年)	50.00	50.00	50.00
成交日期	2026年9月	2026年9月	2026年7月
成交單價(元／m^2)	3,720	3,399	2,790

(2) 建立比較基礎：選取可比實例後，一般應先對這些可比實例的成交價格進行換算處理，使之口徑一致、形式相同、相互可比，為後續的有關比較、修正和調整建立一個共同的基礎。因此，建立比較基礎需做以下處理：統一財產範圍、統一付款方式、統一融資條件、統一稅費負擔、統一計價單位等。

a、 統一財產範圍：應對可比實例與估價對象的財產範圍進行對比，並消除因財產範圍不同造成的價格差異。本次所選擇的可比實例交易財產範圍均為房屋所有權、剩餘土地使用權、房屋內部裝修，與估價對象範圍一致。故本次不需做此項調整。

b、 統一付款方式：要求將可比實例不是成交日期一次性付清的價格調整成為成交日起一次性付款。根據當地二手房交易慣例，賣方一般要求交樓時一次性付款。故本次不需做此項調整。

c、 統一融資條件：要求將可比實例在非常規融資條件下的價格，調整為在常規融資條件下的價格。本次所選可比實例均為買方在常規融資條件下自籌資金，故不需做此項調整。

d、 統一稅費負擔：要求將可比實例在交易稅費非正常負擔下的價格，調整為在交易稅費正常負擔下的價格。交易稅費正常負擔一般指買賣雙方依照稅法及中央和地方政府的有關規定，各自繳納自己應繳納的交易稅費。故本次不需做此項調整。

e、 統一計價單位：包含統一為總價或單價、統一幣種或貨幣單位，統一面積及計量單位等，本次評估可比實例比較價格為成交單價，交易幣種均為人民幣，故不需做此項調整。

綜上所述，本次通過建立比較基礎及交易付費方式，將可比實例的成交價格調整為正常交易價格的結果如下：

項目名稱	可比實例A	可比實例B	可比實例C
	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟二層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟五層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目4棟八層廠房
正常成交單價（元／㎡）	3,720	3,399	2,790

(3) ***可比因素選擇***

估價對象為工業房地產，影響其地價的主要因素有：

1) 交易時間：確定地價指數。

2) 交易情況和方式：是否為正常、公開、公平、自願的交易，因交易方式的不同而地價存在差異須進行交易方式修正。

3) 區域因素：主要有地理位置、產業集聚效益、交通狀況、基礎設施狀況、城鎮規劃、環境優劣度等。

4) 個別因素：宗地地勢、地質條件、臨路狀況、容積率、宗地形狀、開發程度、樓層等。

(4) ***因素條件說明及說明表編製***

估價對象土地的各因素條件與比較實例的各因素條件詳見表一、表二。

表一 比較因素條件說明表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
位置		中山松灣薈谷智能智造項目(二期一區)9#樓二層	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟二層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目7棟五層廠房	中山市黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目4棟八層廠房
用途		工業	工業	工業	工業
交易情況和方式		—	成交	成交	成交
交易時間		2026年11月14日	2026年9月	2026年9月	2026年7月
成交單價(元／m^2)		待估	3,720	3,399	2,790
區域因素	地理位置	位於中山市黃圃鎮新糖社區松灣薈谷智能智造項目，地理位置較好	位於黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目，地理位置較好	位於黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目，地理位置較好	位於黃圃鎮大岑村幸福連城黃圃智慧科技生產項目，地理位置較好
	產業集聚效益	產業聚集度較高、工業區配套程度較高	產業聚集度較高、工業區配套程度較高	產業聚集度較高、工業區配套程度較高	產業聚集度較高、工業區配套程度較高
	交通狀況	周邊道路通達度較高，對外交通較便捷	周邊道路通達度較高，對外交通較便捷	周邊道路通達度較高，對外交通較便捷	周邊道路通達度較高，對外交通較便捷
	基礎設施狀況	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善	市政供水、供電保證率高，排水狀況好，基礎設施狀況完善
	城鎮規劃	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優	規劃無特別限制，城鎮規劃優
	環境優劣度	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般	地形、地貌、地質等情況一般，噪音影響輕微，環境一般
個別因素	宗地地勢	地勢平坦	地勢平坦	地勢平坦	地勢平坦
	地質條件	地質條件優	地質條件優	地質條件優	地質條件優
	臨路狀況	臨支路	臨次幹道	臨次幹道	臨次幹道
	層高	8.0	7.0	7.0	6.0
	設施設備	較完備	較完備	較完備	較完備
	建築面積(m^2)	3,044.40	541.37	541.78	2,427.42
	成新度	全新	全新	全新	全新
	樓層	二層	二層	五層	八層

表二 比較因素條件說明表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
成交單價(元／m^2)		待估	3,720	3,399	2,790
交易情況		正常	成交	成交	成交
交易方式		—	轉讓	轉讓	轉讓
交易日期		2026年11月14日	2026年9月	2026年9月	2026年7月
區域因素	地理位置	較好	較好	較好	較好
	產業集聚效益	較高	較高	較高	較高
	交通狀況	較便捷	較便捷	較便捷	較便捷
	基礎設施狀況	完善	完善	完善	完善
	城鎮規劃	優	優	優	優
	環境優劣度	一般	一般	一般	一般
個別因素	宗地地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
	地質條件	優	優	優	優
	臨路狀況	臨支路	臨次幹道	臨次幹道	臨次幹道
	層高	8.0	7.0	7.0	6.0
	設施設備	較完備	較完備	較完備	較完備
	建築面積(m^2)	3,044.40	541.37	541.78	2,427.42
	成新度	全新	全新	全新	全新
	樓層	二層	二層	五層	八層

(5) ***編製因素修正系數表***

將比較實例相應因素條件與估價對象土地相比較，確定因素修正系數。

A、 *交易情況修正*

可比實例A、B、C均為成交價格，以估價對象為100，可比案例修正系數均為100。

B、 *交易方式修正*

交易方式均為人民幣交易，並且可以正常貸款，無需進行交易方式修正。

C、 *交易日期修正*

經市場調查及結合中山市房屋租金參考價查詢系統，近兩年中山市工業房地產租售市場運行平穩，銷售、租金價格均無明顯波動，且可比實例交易日期距離估價時點較接近，因此不需進行交易日期修正。

D、 *區域因素修正*

區域因素修正包括地理位置、產業集聚效益、交通狀況、基礎設施狀況、城鎮規劃、環境優劣度修正等。

a. 地理位置修正

地理位置分為好、較好、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

b. 產業集聚效益修正

產業集聚效益分為高、較高、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

c. 交通狀況修正

根據估價對象所在區域路網密度、路面寬度、道路質量、及道路暢通程度等情況，分為便捷、較便捷、一般、較不便捷、不便捷五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

d. 基礎設施狀況修正

指宗地外的基礎設施建設狀況，分為完善、較完善、一般、不完善四個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

e. 城鎮規劃修正

指宗地周邊有無相關規劃的工業區及道路，分為優、較優、一般、較差、差五個等級，以一般等級為100，每相差一個等級修正3。

f. 環境優劣度修正

根據項目位置所在區域的地形、地貌、地質及噪音情況，分為優、一般、劣三個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正5。

E、 *個別因素修正*

個別因素修正包括宗地地勢、地質條件、臨路狀況、層高、設施設備、建築面積、成新度、樓層修正等。

a. 宗地地勢修正

分為地勢平坦；地勢較平坦，坡度<2%，對建築無影響；地勢較平坦，坡度<5%，對建築影響較小；地勢不太平坦，需考慮坡度的影響；地勢很不平坦，需經過平整才能使用，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

b. 地質條件修正

分為地質好、承載力大；地質較好、承載力較大；地質一般，承載力一般；地質較差、承載力較小；地質差、承載力差，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

c. 臨路狀況修正

分為臨主幹道；臨次幹道；臨支路；不臨路四個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

d. 層高修正

根據我司估價人員對中山市工業房地產的市場調查了解，建築層高的影響修正系數如下表：

層高	<4米	≥4米且<6米	≥6米且<8米	≥8米且<10米	≥10米
修正系數	94	97	100	103	106

e. 設施設備修正

設施設備完備程度分為完備、較完備、一般、不完備四個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正3。

f. 建築面積修正

建築面積修正系數如下：

建築面積	1,000 m^2以下	1,000–5,000 m^2	5,000–10,000 m^2	10,000 m^2以上
修正系數	103	100	97	94

g. 成新度修正

根據估價對象與可比實例的新舊程度進行修正，分為全新、九成新、八成新、七成新等多個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正5。

h. 樓層修正

樓層修正系數如下：

所在樓層	2層	3層	4層	5層	6層	7層	8層	9層
修正系數	100	97	94	91	88	85	82	79

根據以上比較因素指數的說明與分析，編製比較因素條件指數表及比較因素修正系數表，見表三、表四。

表三 比較因素條件指數表

比較因素		估價對象	比較實例A	比較實例B	比較實例C
交易情況		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
區域因素	地理位置	100	100	100	100
	產業集聚效益	100	100	100	100
	交通狀況	100	100	100	100
	基礎設施狀況	100	100	100	100
	城鎮規劃	100	100	100	100
	環境優劣度	100	100	100	100
個別因素	宗地地勢	100	100	100	100
	地質條件	100	100	100	100
	臨路狀況	100	103	103	103
	層高	100	97	97	97
	設施	100	100	100	100
	建築面積(m^2)	100	103	103	100
	成新度	100	100	91	82
	樓層	100	100	100	100

表四 比較因素修正系數表

比較因素		比較實例A	比較實例B	比較實例C
交易情況		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
區域因素	地理位置	100/100	100/100	100/100
	產業集聚效益	100/100	100/100	100/100
	交通狀況	100/100	100/100	100/100
	基礎設施狀況	100/100	100/100	100/100
	城鎮規劃	100/100	100/100	100/100
	環境優劣度	100/100	100/100	100/100
個別因素	宗地地勢	100/100	100/100	100/100
	地質條件	100/100	100/100	100/100
	臨路狀況	100/103	100/103	100/103
	層高	100/97	100/97	100/97
	設施	100/100	100/100	100/100
	建築面積(m^2)	100/103	100/103	100/100
	成新度	100/100	100/91	100/82
	樓層	100/100	100/100	100/100
成交地面單價(元／m^2)		3,720	3,399	2,790
比準地面單價(元／m^2)		3,615	3,630	3,406

根據上表的計算結果，我們採用三個比準價格的簡單算術平均數作為估價對象的評估結果，則有

估價對象二層評估單價 = (3,615 + 3,630 + 3,406) ÷ 3
= 3,550(元／平方米)(取整至十位)

估價對象三層、四層與二層位於同一幢建築內，區域因素、個別因素基本相同，僅所在樓層不同，本次評估樓層修正系數如下：

所在樓層	2層	3層	4層	5層	6層	7層	8層	9層
修正系數	100	97	94	91	88	85	82	79

根據樓層修正系數，估價對象三層、四層評估單價為：

估價對象三層評估單價 = 3,550×97÷100
= 3,440(元／平方米)(取整至十位)

估價對象四層評估單價 = 3,550×94÷100
= 3,340(元／平方米)(取整至十位)

3、 估價結果確定

本次估價採用了比較法測算了估價對象的市場價值，最終估價結果如下：

編號1估價對象房地產單價 = 5,680元／平方米
編號1估價對象價值 = 房地產單價×建築面積
= 5,680×3,044.40÷10,000
= 1,729.22萬元(保留兩位小數)

編號2估價對象房地產單價 = 3,550元／平方米
編號2估價對象價值 = 房地產單價×建築面積
= 3,550×3,044.40÷10,000
= 1,080.76萬元(保留兩位小數)

編號3估價對象房地產單價＝3,440元／平方米
編號3估價對象價值＝房地產單價×建築面積
＝3,440×3,044.40÷10,000
＝1,047.27萬元（保留兩位小數）

編號4估價對象房地產單價＝3,340元／平方米
編號4估價對象價值＝房地產單價×建築面積
＝3,340×3,044.40÷10,000
＝1,016.83萬元（保留兩位小數）

六、房地產價值的確定

根據估價委託人所提供的資料和估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，經過實地查勘與市場調查，選用比較法進行認真的分析和測算，確定估價對象在價值時點2026年11月14日的市場價值為**RMB4,874.08**萬元，大寫人民幣**肆仟捌佰柒拾肆萬零捌佰**元整。

附 件

一、估價對象位置圖及相關照片

二、估價對象相關資料

三、房地產評估機構《營業執照》及《備案證書》複印件

四、註冊房地產估價師估價資格證書複印件

五、註冊房地產估價師背景介紹

註冊房地產估價師背景介紹

深圳市國策房地產土地資產評估有限公司(「**國策**」)為一家房地產評估機構，於中國成立並獲正式授權從事房地產估值業務。國策為英國皇家測量師學會(RICS)會員，並為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(「**CIREA**」)會員。

1、 陳智滔

陳智滔先生是一位註冊房地產估價師，持有由中華人民共和國住房和城鄉建設部監管部門核發的有效執業資格證書。陳先生亦為CIREA成員。他目前在深圳市國策房地產土地資產評估有限公司中山分公司執業。該公司成立於1995年，是中國最早成立的專業房地產評估與諮詢機構之一。他在中國內地擁有超過10年的綜合估值、顧問及房地產諮詢經驗。

2、 梁文輝

梁文輝先生是一位註冊房地產估價師，持有由中華人民共和國住房和城鄉建設部監管部門核發的有效執業資格證書，同時是英國皇家測量師學會(RICS)成員。梁先生亦為CIREA成員。他目前在深圳市國策房地產土地資產評估有限公司執業。該公司成立於1995年，是中國最早成立的專業房地產評估與諮詢機構之一。他在中國內地擁有超過20年的綜合估值、顧問及房地產諮詢經驗。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事及主要行政人員姓名	本集團成員公司／相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 *(附註1)*	股權概約百分比
胡正先生	Gorgeous Rich Development Limited(「**Gorgeous Rich**」)	受控制法團權益 *(附註2)*	191,250,000	38.25%
胡漢程先生	Golden Century Assets Limited(「**Golden Century**」)	受控制法團權益 *(附註3)*	93,750,000	18.75%
胡漢朝先生	Leading Innovation Worldwide Corporation(「**Leading Innovation**」)	受控制法團權益 *(附註4)*	75,000,000	15.00%
胡健雯女士	Fortune View Services Limited(「**Fortune View**」)	受控制法團權益 *(附註5)*	15,000,000	3.00%
陳威女士	本公司	實益擁有人	1,838,000	0.37%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。所示百分比為本公司相關董事或主要行政人員擁有權益的股份數目，以佔最後實際可行日期已發行股份數目百分比表示。

2. Gorgeous Rich持有該等股份，而胡正先生全資擁有Gorgeous Rich。根據證券及期貨條例，胡正先生被視為於Gorgeous Rich所持有的股份擁有權益。

3. Golden Century持有該等股份，而胡漢程先生全資擁有Golden Century。根據證券及期貨條例，胡漢程先生被視為於Golden Century所持有的股份擁有權益。

4. Leading Innovation持有該等股份，而胡漢朝先生全資擁有Leading Innovation。根據證券及期貨條例，胡漢朝先生被視為於Leading Innovation所持有的股份擁有權益。

5. Fortune View持有該等股份，而胡健雯女士全資擁有Fortune View。根據證券及期貨條例，胡健雯女士被視為於Fortune View所持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，本公司主要股東或其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益及淡倉，及已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉如下：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目 *(附註1)*	股權概約百分比
Gorgeous Rich *(附註2)*	實益擁有人	191,250,000	38.25%
李麗芬女士 *(附註2)*	配偶權益	191,250,000	38.25%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目（附註1）	股權概約百分比
Golden Century（附註3）	實益擁有人	93,750,000	18.75%
李思媛女士（附註3）	配偶權益	93,750,000	18.75%
Leading Innovation（附註4）	實益擁有人	75,000,000	15.00%
何麗娟女士（附註4）	配偶權益	75,000,000	15.00%
RAYS Capital Partners Limited（附註5）	投資經理／實益擁有人／受控制法團權益	47,542,000	9.50%
Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited（附註5）	實益擁有人	46,516,000	9.30%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。所示百分比為相關股東擁有權益的本公司股份數目，以佔最後實際可行日期本公司已發行股份數目百分比表示。

2. 胡正先生全資擁有Gorgeous Rich。根據證券及期貨條例，胡正先生被視為於Gorgeous Rich所持有的股份擁有權益。李麗芬女士為胡正先生的配偶。根據證券及期貨條例，李麗芬女士被當作於胡正先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

3. 胡漢程先生全資擁有Golden Century。根據證券及期貨條例，胡漢程先生被視為於Golden Century所持有的股份擁有權益。李思媛女士為胡漢程先生的配偶。根據證券及期貨條例，李思媛女士被當作於胡漢程先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

4. 胡漢朝先生全資擁有Leading Innovation。根據證券及期貨條例，胡漢朝先生被視為於Leading Innovation所持有的股份擁有權益。何麗娟女士為胡漢朝先生的配偶。根據證券及期貨條例，何麗娟女士被當作於胡漢朝先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

5. Asian Equity Special Opportunities Portfolio Master Fund Limited（「**Asian Equity**」）由RAYS Capital Partners Limited全資擁有。因此，RAYS Capital Partners Limited被視為於Asian Equity所持所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，本公司董事、控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人概無擁有任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務或權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

4. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於任何存續且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及(ii)概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大合約

本集團並無訂立任何屬或可能屬重大的合約，惟於日常業務過程中所訂立由本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期(包括該日)前兩年內進行或擬進行的合約除外。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
深圳市國策房地產土地資產評估有限公司	獨立物業估值師

上表所列專家已就刊發本通函出具同意書，同意以本通函所示形式及內容載錄其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上表所列專家並無直接或間接於本集團任何成員公司中持股，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上表所列專家並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 其他資料

(a) 本公司的公司秘書為蔡綺雯女士，彼為香港會計師公會會員；及

(b) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

(c) 本公司於中國的主要營業地點位於中國廣東省中山市沙溪鎮新濠南路138號松灣智谷1棟7–10層。

(d) 本公司的註冊辦事處為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。

本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔謝斐道414–424號中望商業中心25樓2502室。

(e) 如本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14天期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhengye-cn.com)登載：

(a) 買賣協議；

(b) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及

(c) 本通函附錄二所載之估值報告。