

下文為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於2025年9月30日對本集團物業權益之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
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：

茲遵照閣下向吾等發出之指示對特斯聯智慧科技股份有限公司（「**貴公司**」，前稱重慶特斯聯智慧科技股份有限公司）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有之物業權益進行估值，吾等確認曾就此進行視察及作出有關查詢及調查，並收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於2025年9月30日（「**估值日期**」）之市值之意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值乃界定為「某項資產或負債經適當市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

除政府以成本價回購的1號物業的1號地塊部分樓宇及1號物業的2號地塊外，吾等已採用直接比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易對1號物業的1號地塊餘下部分（由貴集團持作投資及佔用）及2號物業（於估值日為裸地）進行估值。

對1號物業的2號地塊（於估值日期處於開發中）的物業權益進行估值時，吾等假設其將根據貴集團向吾等提供的最新開發建議進行開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等考慮了於估值日期與建設階段相關的建設成本和專業費用，以及完成開發預期產生的餘下成本和費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

吾等之報告中概無就所估物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司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物業估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就規劃批覆、法定通告、地役權及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲提供多份產權文件副本，包括國有建設用地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、不動產產權證書(土地)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收證書及有關物業權益的其他產權文件，並已作出有關查詢。然而，吾等並無查證文件正本，並假設所獲得的文件副本與其正本貫徹一致。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所出具的有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量，以驗證物業所涉面積的準確性，惟已假設文件及向吾等提交的正式地盤圖所示面積屬準確。所有獲使用的文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行勘察以釐定土地情況及有關設施是否適合進行任何發展項目。吾等的估值乃假設該等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

蔣思桐已於2024年8月8日對物業進行視察，彼在中國物業估值方面具備6年經驗。

氣候變化、可持續性、韌性和ESG對投資方法的影響越來越大，乃由於彼等可能會影響租金和資本增長的前景以及過時風險易發性。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能代表著更高的投資風險，尤其是當租戶愈加重視ESG對運營工作空間的影響時，這可能會影響空置率和租金水平。英國皇家特許測量師學會(RICS)在其最近發佈的指導說明「商業物業估值和戰略建議中的可持續性以及環境、社會及企業管治(第三版)」中支持這一觀點。

雖然部分可持續發展和ESG舉措被認為是主觀和無形的，彼等並不總能用可量化的證據來證明。根據我們的研究和對當地市場的了解，儘管越來越多投資任務已納入ESG因素，但還沒有任何直接和具體的證據表明ESG已反映在與標的物業性質類似的資產的具體投資行為及／或定價考慮中。然而，能源效率等更多有形效益是可體現於運營成本節省。我們尚未就此進行全面的資產和市場調查。雖然目前還沒有直接和具體的證據表明市場正在因ESG進行定價調整，但我們將繼續關注市場動向和情緒。

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，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，於本報告內列示的所有貨幣單位均為人民幣。

下文隨附估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此致

中華人民共和國
重慶
九龍坡區
興谷路39號
6幢2-1號
特斯聯智慧科技股份有限公司
董事會 台照

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 R.P.S. (GP)
謹啟

[●]

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，以及亞太區的相關經驗。

估值概要

編號	物業	於2025年9月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	德陽光控AI CITY項目一期 位於中國 四川省 德陽市 旌陽區 廬山路與牡丹江東路交會處	119,800,000 (參考附註1)
2.	德陽光控AI CITY項目二期 位於中國 四川省 德陽市 旌陽區 龍泉山路	43,400,000
總計：		<u>163,200,000</u>

附註：

- 截至估值日期，1號物業的1號地塊尚未取得任何產權證書。因此，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設已取得所有相關產權證書且1號物業的1號地塊可以自由轉讓，其於估值日期的市值將為人民幣599,300,000元。

估值證書

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

1.	德陽光控AI CITY項目 一期 位於中國 四川省 德陽市 旌陽區 廬山路與牡丹江東路交 會處	<p>德陽光控AI CITY項目一期包括兩幅地塊，即1號地塊及2號地塊。該物業的1號地塊位於廬山路與牡丹江東路交會處西南角。該物業的2號地塊位於牡丹江東路與廬山路交會處東南角。該物業公共交通便利，鄰近文德湖公園。</p> <p>該物業的1號地塊包括一幅地盤面積約46,170平方米的土地。12幢樓宇的總建築面積約為75,631.32平方米。於估值日期，該等樓宇已竣工，但尚未取得任何產權證書。</p> <p>該物業的2號地塊包括一幅地盤面積約39,682.06平方米的土地以及於估值日期計劃開發的8幢樓宇。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約17,486.08平方米的部分樓宇已出租予各獨立第三方作商業及辦公室用途，部分樓宇將由旌陽政府或其專項公司購回，5號樓宇部分樓層由貴集團估用作營銷中心，而餘下部分樓層則空置。於估值日期，該物業2號地塊剛開展前期建設工程。</p>	119,800,000 (參考附註16及18)
----	--	---	---	----------------------------

該物業1號地塊的12幢樓宇已於2025年4月竣工。該等樓宇的詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
辦公	23,075.15
商業	30,707.18
停車位	15,210.30
配套／其他	6,638.69
總計：	75,631.32

附錄三

物業估值報告

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

該物業2號地塊的樓宇計劃於2027年9月竣工。竣工後的總建築面積約為114,174.75平方米，詳情載列如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)
辦公	53,470.57
商業	30,987.13
停車位	23,065.51
配套／其他	6,651.54
總計：	114,174.75

誠如 貴集團所告知，1號地塊的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣751,400,000元。

誠如 貴集團所告知，2號地塊的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣819,000,000元，其中約人民幣118,100,000元已於估值日期支付。

該物業已獲授土地使用權，於2060年11月30日屆滿，作商業及服務用途。

附註：

- 根據於2020年12月7日簽署的國有建設用地使用權出讓合同—jy0500-2020-0041，一幅地盤面積約46,170平方米的土地（該物業的1號地塊）之土地使用權簽約授予德陽特斯聯實業有限公司（「德陽特斯聯實業」，貴公司的附屬公司），作零售及商業、餐飲、酒店、商業及金融用途，自土地交付日期起計為期40年。土地出讓金為人民幣103,882,500元。
- 根據於2020年12月7日簽署的國有建設用地使用權出讓合同—jy0500-2020-0042，一幅地盤面積約39,682.06平方米的土地（該物業的2號地塊）之土地使用權簽約授予德陽特斯聯實業，作零售及商業、餐飲、酒店、商業及金融用途，自土地交付日期起計為期40年。土地出讓金為人民幣89,284,635元。
- 根據建設用地規劃許可證—德市地字第510600202000015號，德陽特斯聯實業獲准規劃該物業地盤面積約46,170平方米的1號地塊。
- 根據建設用地規劃許可證—德市地字第510600202000016號，德陽特斯聯實業獲准規劃該物業地盤面積約39,682.06平方米的2號地塊。
- 根據不動產權證（土地）—川(2021)德陽市不動產權第0007032號，一幅地盤面積約46,170平方米的土地（該物業的1號地塊）之土地使用權已授予德陽特斯聯實業，於2060年11月30日屆滿，作商業及服務用途。

附錄三

物業估值報告

6. 根據不動產權證(土地)－川(2021)德陽市不動產權第0007424號，一幅地盤面積約39,682.06平方米的土地(該物業的2號地塊)之土地使用權已授予德陽特斯聯實業，於2060年11月30日屆滿，作商業及服務用途。
7. 根據德陽特斯聯實業獲授的建設工程規劃許可證－德市建字第510600202100030號，德陽光控AI CITY項目總建築面積約78,554.47平方米的1號地塊已獲批建設。
8. 根據德陽特斯聯實業獲授的建設工程規劃許可證－建字第5106032025GG0029540號，德陽光控AI CITY項目總建築面積約114,174.75平方米的2號地塊已獲批建設。
9. 根據德陽特斯聯實業獲授的建築工程施工許可證－第510603202202250101號，有關地方部門批准開始建設德陽光控AI CITY項目總建築面積約78,554.47平方米的1號地塊。
10. 根據德陽特斯聯實業獲授的建築工程施工許可證－第510603202207180201號，有關地方部門批准開始建設德陽光控AI CITY項目總建築面積約32,416平方米的2號地塊的基坑支護。
11. 根據建築工程竣工驗收證書－第5106032012070001006-JX-001號，德陽光控AI City項目總建築面積約為78,554.47平方米的1號地塊的工程已竣工並通過驗收。
12. 根據最高額抵押合約－2022德公地字第004號，德陽光控AI CITY項目總建築面積約118,848.24平方米的4幅地塊(包括該物業地塊)的土地使用權及該物業1號地塊在建樓宇的部分(總建築面積約16,226.66平方米)已作抵押。
13. 根據14份建築面積測繪報告－Chuan Xin Jing Ce Zi (2023) 第12025-1、12025-2、12025-3、12025-4、12025-5、12025-6、12025-7、12025-8、12025-9、12025-10、12025-11、12025-12號、Chuan Xin Jing Ce Zi (2024) 第06025及0626-1號，該物業1號地塊的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
辦公	23,075.15	
商業	30,707.18	
停車位	15,210.30	423
配套／其他	6,638.69	
總計：	75,631.32	423

14. 根據 貴集團提供的資料，該物業2號地塊的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
辦公	53,470.57	
商業	30,987.13	
停車位	23,065.51	723
配套／其他	6,651.54	
總計：	114,174.75	723

15. 根據德陽市旌陽區人民政府(「旌陽政府」)與 貴公司全資附屬公司特斯聯科技集團有限公司(「北京特斯聯」)於2020年9月27日訂立的合約，北京特斯聯及其關連公司須持有部分德陽光控AI CITY項目地塊上已開發樓宇(「自有物業」)，為期8年，且旌陽政府或其指定公司將購回德陽光控AI CITY項目除自有物業外的一半樓宇。
16. 據 貴集團所告知，旌陽政府或其專項公司將基於成本價格(包括管理費用、財務費用、土地成本、建築成本等)在竣工及取得竣工驗收證書後一年內購回1號物業1號地塊總建築面積約37,815.66平方米的12幢樓宇的一半(「購回物業」)。於估值日期，購回物業已取得竣工驗收證書，但尚未取得任何產權證書。因此，吾等並無賦予其任何商業價值。然而，僅供參考，我們認為購回物業基於估計成本價格於估值日期的市值將為人民幣334,500,000元。

附錄三

物業估值報告

17. 根據22份租賃協議，該物業1號地塊部分樓宇的可出租總面積約為17,486.08平方米，已出租予多個獨立第三方，租期不等，到期日介乎2025年10月31日至2040年2月14日，月租金為人民幣266,767.83元（固定租金），不包括管理費、水電費。
18. 據 貴集團所知，該物業（不包括購回物業）1號地塊的12幢已竣工樓宇（包括地塊）已按持有目的分為以下兩類。截至估值日期，該物業1號地塊的兩類物業的詳情及市值載列如下：

類別	樓宇	建築面積 (平方米)	於2025年9月30日
			現況下的市值 人民幣元
第一類－貴集團持有及佔用	5號樓宇的一半	3,411.22	無商業價值
第二類－貴集團持作投資	1號至4號及6號至12號樓宇的一半	34,404.44	無商業價值
總計：		37,815.66	無商業價值

於估值日期，該物業1號地塊的兩類物業尚未取得任何產權證書。因此，我們並無賦予其任何商業價值。然而，僅供參考，假設已取得所有相關產權證書且單位可以自由轉讓，吾等認為該物業1號地塊第一類物業於估值日期的市值將為人民幣30,900,000元，該物業1號地塊第二類物業於估值日期的市值將為人民幣233,900,000元。

19. 據 貴集團所知，於估值日期，該物業2號地塊擬開發的8幢樓宇（包括地塊）已按持有目的分為以下兩類。於估值日期，該物業2號地塊的兩類物業詳情及市值載列如下：

類別	樓宇	規劃建築面積 (平方米)	於2025年9月30日
			現況下的市值 人民幣元
第一類－貴集團持作出售	所有8幢樓宇的一半	57,087.38	59,900,000
第二類－貴集團持作投資	所有8幢樓宇的一半	57,087.38	59,900,000
總計：		114,174.75	119,800,000

20. 吾等的估值乃基於以下基礎及分析作出：a. 吾等已於當地物色及分析與該物業1號地塊具有相似特徵的多項相關銷售憑證。於估值日期，可資比較物業的交易價格為：辦公室單位介乎每平方米人民幣5,600元至人民幣7,000元；一樓商業單位介乎每平方米人民幣16,100元至人民幣17,900元；停車位介乎每車位人民幣30,000元至人民幣42,000元。 貴集團對可資比較物業與該物業在質量、位置、裝修、佈局、竣工年份等多方面特徵的差異進行適當調整和分析，得出市值。吾等匯總調整因素以達致調整總額。一般調整基準為倘可資比較物業優於該物業，則作出下調。或者，倘可資比較物業遜於該物業或不如該物業理想，則作出上調。根據可資比較物業分析，於估值日期該物業市值為辦公室單位每平方米人民幣5,900元；一樓商業單位每平方米人民幣17,000元及一般停車位每車位人民幣30,000元。

21. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：

- 德陽特斯聯實業擁有該物業的土地使用權；
- 德陽特斯聯實業已取得該物業1號地塊土地規劃、施工規劃及動工許可證，例如不動產權證（土地）、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證；
- 德陽特斯聯實業已完成建設工程竣工規劃條件及用地核查、特殊工程消防安全檢查、建築工程備案檢查、建築工程人防工程竣工驗收及建築工程竣工驗收，並獲得相關批准及備案；及
- 德陽特斯聯實業已獲得該物業2號地塊不動產所有權證書（土地）、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證以及建設工程開工許可證（基坑支護工程）。

估值證書

第二類－貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於2025年9月30日 現況下的市值 人民幣元
2.	德陽光控AI CITY項目 二期 位於中國 四川省 德陽市 旌陽區 龍泉山路	德陽光控AI CITY項目二期包括一幅地盤面積約16,329.05平方米的土地。該物業位於龍泉山路與牡丹江東路交會處西南角，公共交通便利，鄰近文德湖公園及文德國際會展中心。 於估值日期，該物業的建設工程尚未開始。 該物業已獲授土地使用權，於2060年11月30日屆滿，作商業及服務用途。	於估值日期，該物業空置作未來開發。	43,400,000

附註：

- 根據於2020年12月7日簽署的國有建設用地使用權出讓合同—jy0500-2020-0043，一幅地盤面積約16,329.05平方米的土地之土地使用權簽約授予德陽特斯聯實業，作零售及商業、餐飲、酒店、商業及金融用途，自土地交付日期起計為期40年。土地出讓金為人民幣36,740,363元，且最大容積率為3.50。
- 根據建設用地規劃許可證—德市地字第510600202000017號，德陽特斯聯實業獲准規劃該物業地盤面積約16,329.05平方米的地塊。
- 根據不動產權證(土地)—川(2021)德陽市不動產權第0013162號，一幅地盤面積約16,329.05平方米的土地之土地使用權已授予德陽特斯聯實業，於2060年11月30日屆滿，作商業及服務用途。
- 根據最高額抵押合約—2022德公地字第004號，德陽光控AI CITY項目總建築面積約118,848.24平方米的4幅地塊(包括該物業地塊)的土地使用權及該項目一期1號地塊在建樓宇的部分(總建築面積約16,226.66平方米)已作抵押。

附錄三

物業估值報告

5. 吾等確定並分析了當地範圍內與該物業具有相似特徵的各種相關地塊銷售實例，並選擇三項可資比較物業。該等可資比較物業的樓面價介乎每平方米人民幣720元至人民幣833元之間，吾等考慮可資比較物業與該物業在密度、位置、地盤面積及其他特徵等若干方面的差異，進行了適當調整和分析，從而得出市值。各參數的調整範圍介乎-8%至12%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於該物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於該物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對該物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
地塊	位於東一環與育才路 交會處東南角地塊	位於沱江路與天鶴路 交會處西南角地塊	位於青衣江路與 天山路交會處 西北角地塊
位置	四川省德陽市旌陽區 東一環與育才路交 會處東南角	四川省德陽市旌陽區 沱江路與天鶴路交 會處西南角	四川省德陽市旌陽區 青衣江路與天山路 交會處西北角
用途	商業用途	零售商業用途、餐飲 用途、酒店用途、 商業及金融用途、 娛樂用途、 其他金融用途	商業用途、商業及 金融用途
土地年期(年)	40	40	40
地盤面積(平方米)	42,459.19	31,403.75	32,825.86
容積率	3.8	2.5	3.0
交易日期	2024年12月26日	2024年9月26日	2023年12月11日
代價(人民幣元)	134,383,300	56,526,800	78,782,100
調整前的樓面價 (人民幣元/平方米)	833	720	800
調整參數：			
密度	上調	下調	下調
位置	上調	上調	上調
周邊	上調	上調	上調
地盤面積	下調	下調	下調
總調整幅度	-1.5%	2.5%	-0.5%
調整後的樓面價 (人民幣元/平方米)	821	738	796

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均樓面價為每平方米人民幣785元，在此基礎上，吾等就該物業於估值日期的剩餘土地使用權年期作出進一步調整，得出該物業的已採納樓面價為每平方米人民幣760元。

6. 根據德陽市旌陽區人民政府(「旌陽政府」)與 貴公司全資附屬公司特斯聯科技集團有限公司(「北京特斯聯」)於2020年9月27日訂立的合約，北京特斯聯及其關連公司須持有部分德陽光控AI CITY項目地塊上已開發樓宇(「自有物業」)，為期8年，且旌陽政府或其指定公司將購回德陽光控AI CITY項目除自有物業外的一半樓宇。

附錄三

物業估值報告

7. 據 貴集團所知，該物業已按持有目的分為以下兩類物業。於估值日期，該物業的兩類物業詳情及市值載列如下：

類別	物業	佔地面積 (平方米)	於2025年9月30日
			現況下的市值 人民幣元
第一類－貴集團持作出售	該物業的一半	8,164.53	21,700,000
第二類－貴集團持作投資	該物業的一半	8,164.53	21,700,000
總計：		16,329.05	43,400,000

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：

- a. 德陽特斯聯實業擁有該物業的土地使用權。