

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國持有的物業於2025年8月31日的市值的意見所發出函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：中華人民共和國浙江省寧波市奉化區圓峰北路211號數字漁業產業園

指示、目的及估值日期

遵照寧波海上鮮信息技術股份有限公司（「貴公司」）的指示，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）已就 貴公司或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的上述物業（「該物業」）編製市場估值（詳見所附估值報告），吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2025年8月31日（「估值日期」）的價值向 閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年）而言，市值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

吾等確認本次估值符合香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則概述的要求。於評估該物業時，吾等確認吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載列的規定。

吾等對該物業的估值均以整體權益作為基礎。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

在對該物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問上海市錦天城律師事務所（「中國法律顧問」）就該物業的業權及 貴集團於該物業中的權益所提供的資料及意見。除就該物業所提供的法律意見書中另行指明者外，對該物業進行估值時，吾等已假設 貴公司於獲批年期尚未屆滿的整個年期內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業。

根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、抵押或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則其估值的基礎為該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等採用投資法，將現有租約產生的租金收入資本化，並以適當的資本化率為該物業的各組成部分的復歸潛力提供適當的準備。由於該物業從出租安排中產生租金收入，而這種可比租金容易獲得，因此吾等認為投資法為對該物業進行估值的最佳方法，該方法亦常用於就投資目的評估物業。

吾等亦已將可比數據與相關市場的要價進行交叉核對。

在使用投資法時，吾等主要參考該物業內的出租情況，以及類似用途物業的其他相關可比租金證據，惟須根據(包括但不限於)位置、交通便利性、年齡、品質、面積、時間及其他相關因素進行適當調整。吾等的估值所採用的資本化率乃基於吾等對類似用途物業經適當調整後的收益率分析。該等資本化率乃參考市場對類似用途可比物業的普遍預期收益率來估計，該收益率隱含地反映物業的類型和品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途交易的分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。

由於部分該地下停車場被歸類為地下人防車位及 貴集團僅擁有該部分的使用權，因此吾等並無按市值基準賦予該物業的地下停車位商業價值。此外，全部停車位的個人所有權證書尚未取得，因此該等停車位不能進行個別或集體交易。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等須按非市值基準單獨評估 貴集團持有的上述投資，用於在現有狀態下進行投資。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，該價值被稱為投資價值，被定義為「擁有人或潛在擁有人用於個人投資或經營目的的資產的價值」。投資價值為特定於實體的價值基礎，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設的交換。該物業對 貴集團的投資價值已於估值報告附註中另行列明。必須強調的是，投資價值並非市值。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、佔用詳情、租約詳情、竣工日期、地盤及樓面面積、停車位數量、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲得足夠的資料以達成知情意見，吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件的中文原版並諮詢自身的法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

附錄三

物業估值報告

業權調查

吾等已獲 貴公司提供與該物業當前業權有關的文件副本。然而，吾等未能進行業權查冊以核實該物業的業權，吾等亦無查閱文件正本以核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定該物業於中國的業權，因此吾等倚賴 貴公司或中國法律顧問就 貴公司於該物業中的權益所提供的意見。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師Rain Yu (CIREA，擁有18年物業估值經驗)及Bowen Huang (物業及發展碩士及建築項目管理碩士，擁有兩年物業估值經驗)已於2025年9月3日視察該物業的外部，並在可能的情況下對該物業的內部進行視察。然而，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，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證該物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件副本所示面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值中所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

獨立性

吾等謹此確認戴德梁行及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見的能力。

報告的擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用於監管披露用途。

隨函附奉吾等的估值報告，以供 閣下垂注。

此 致

中國
浙江省
寧波市
奉化區
圓峰北路211號
寧波海上鮮信息技術股份有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
香港測量師學會專業會員、
英國皇家特許測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2025年[●]

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團於中國持作自用及投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 8月31日 現況下的市值
中國浙江省寧波市 奉化區圓峰北路 211號數字漁業產 業園	<p>海上鮮產業園為一個寫字樓開發項目。該建築建於一幅6,503.00平方米的工業用地之上。</p> <p>該物業於2023年1月落成，總樓面面積為27,525.69平方米。(請參閱附註(1))</p> <p>奉化區主要由第二產業驅動。附近的開發項目性質主要為住宅和寫字樓。</p> <p>據 貴公司告知，該物業用於辦公室用途；既無環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授予50年期限，屆滿日期為2070年9月9日，用作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業總樓面面積3,810.00平方米的部分由業主自用作辦公室用途。(請參閱附註(5))</p> <p>該物業總樓面面積19,312.06平方米的部分用於投資用途。於估值日期，總樓面面積13,533.60平方米已訂立多份租約，產生年租金總額約人民幣4,721,000元(不包括增值稅(「增值稅」)及免租期)。最晚屆滿日期為2033年5月。</p> <p>該物業的餘下部分為閑置。</p>	<p>人民幣154,100,000元 (人民幣壹億伍仟肆佰壹拾萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣154,100,000元) (請參閱附註(6)及(7))</p>

附註：

(1) 據 貴公司告知，該物業的總樓面面積如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
地上部分	
零售／辦公	23,122.06
輔助	295.97
小計	<u>23,418.03</u>
地下部分	
停車場	4,107.66
小計	<u>4,107.66</u>
合計：	<u><u>27,525.69</u></u>

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據簽發日期為2023年5月17日的第0041440號房地產業權證書，該物業的房地產業權已歸屬於海上雲(浙江)大數據科技有限公司，地盤面積為6,503.00平方米，總樓面面積為27,525.69平方米，土地使用期限為50年，將於2070年9月9日屆滿，用作工業用途。
- (3) 根據日期為2020年11月19日的地字330213202000104號《建設用地規劃許可證》，該土地被分類為工業研發用地。
- (4) 根據簽發日期為2023年5月9日的第91330283MA2GWC58XC號營業執照，海上雲(浙江)大數據科技有限公司作為有限公司成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (5) 根據 貴公司提供的租賃協議，四個辦公室單位(總樓面面積為1,650.00平方米)分別出租予 貴公司多家附屬公司。一個辦公室單位(總樓面面積為2,160.00平方米)用作 貴公司的辦公室。詳情如下：

租戶	樓層	總樓面 面積 (平方米)	年租金* (人民幣)	屆滿日期
浙江象山水產城數字科技有限 公司*	3	200	人民幣58,000元	2028年5月
寧波海上鮮電子商務有限公司*	3	880	人民幣257,000元	2028年5月
寧波勝鮮供應鏈管理有限公司*	14	550	人民幣201,000元	2028年8月
寧波海上鮮信息技術股份有限 公司*	15及16	2,160	人民幣630,000元	2028年5月
浙江海上鮮供應鏈管理有限公司*	16	20	人民幣6,000元	2029年2月

* 包括免租期及增值稅

據 貴公司告知，浙江象山水產城數字科技有限公司為 貴公司擁有70%權益的附屬公司；寧波海上鮮電子商務有限公司為 貴公司的全資附屬公司；寧波勝鮮供應鏈管理有限公司為 貴公司擁有50%權益的附屬公司；浙江海上鮮供應鏈管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

附錄三

物業估值報告

根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)，吾等在估值過程中已忽略上述同一公司集團內部公司間租約的存在，且在估值中並無考慮上述租約的租金。

- (6) 房地產業權證書涵蓋地上及地下區域。目前用作地下停車設施的部分地下空間被歸類為地下人防車位。由於地下人防車位的性質，貴集團對該等34個地下停車位並無強制執行的所有權，但貴集團對34個地下停車位擁有使用權。此外，全部其餘108個停車位的個人所有權證書尚未取得，因此該等停車位不能進行個別或共同交易。因此，吾等並無按市值基準賦予該物業的相應地下部分商業價值。然而，為供貴集團管理層參考，吾等須按非市值基準單獨評估貴集團持有的該物業地下部分的投資價值，用於在現有狀態下進行投資。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被定義為「擁有人或潛在擁有人用於個人投資或經營目的的資產的價值」。投資價值為特定於實體的價值基礎，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設的交換。必須強調的是，投資價值並非市值。

綜上所述，於估值日期，現有狀態下地下停車場的投資價值為人民幣6,800,000元(人民幣陸佰捌拾萬元整)(貴集團應佔100%權益：人民幣6,900,000元)。

- (7) 該物業組成部分的市值及投資價值載列如下：

組別	樓層	總樓面面積 (平方米) (地上部分)	市值 (不包括 停車位) (人民幣元)	停車位數量	投資價值 (停車位) (人民幣元)
投資	1至14及17樓	19,312.06	129,200,000	112	5,400,000
業主自用	3、14、15及16樓	3,810.00	<u>24,900,000</u>	30	<u>1,400,000</u>
合計：			<u>154,100,000</u>		<u>6,800,000</u>

- (8) 於估值過程中，經考慮相關細分市場的回報率分析(顯示商業物業的收益率大多介於5%至6%之間)，吾等採用5.25%至5.5%的資本化率。
- (9) 吾等已獲貴公司中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下內容：
- (a) 海上雲(浙江)大數據科技有限公司已依法取得該物業的土地使用權及建築物擁有權。
- (b) 該地下停車場被歸類為地下人防車位及海上雲(浙江)大數據科技有限公司僅擁有該部分的使用權。

附錄三

物業估值報告

- (c) 根據海上雲(浙江)大數據科技有限公司於2023年7月18日簽署的0390100011-2023年奉化(抵)字0345號《最高額抵押合約》，房地產所有權證第0041440號下的土地使用權已抵押予中國工商銀行股份有限公司奉化支行，期限為2023年7月18日至2033年7月18日，用於為主要債權最高金額低於人民幣70,000,000元的各種融資業務發生的債權提供擔保。
 - (d) 海上雲(浙江)大數據科技有限公司有權依法佔有、使用、受益及出讓上述土地的土地使用權。
 - (e) 該物業的上述土地使用權並不存在來自第三方的轉讓、扣押或其他任何產權負擔，亦不存在任何可能導致強制收回該等土地使用權的訴訟、糾紛或其他重大不利情況。
 - (f) 上述樓宇並不存在轉讓、抵押或扣押，亦不存在任何可能對該樓宇造成負面影響的訴訟、糾紛或其他重大不利情況。
 - (g) 該物業的租賃協議符合中國法律的規定，內容合法有效。
 - (h) 根據於2020年6月發佈的《建設用地規劃許可證》(地字330213202000104號)及岳林街道大成路兩側地段II-08c地塊(FH24-02-08c)規劃條件，該地塊被分類為工業研發用地，編號為M0。在此類土地上進行相應建設的適當範圍包括創新技術的研發、設計、中試、孵化等相關配套設施。因此，該物業的實際用途符合M0工業研發用地的規劃政策，並與相關業權文件所記錄的用途一致。
 - (i) 根據 貴公司的投資目的，海上雲(浙江)大數據科技有限公司已將該物業的部分出租予不同租戶作各種用途，主要包括零售、辦公、研發等，以充分利用該物業的功能，支持各類創新產業和技術的研發、設計及孵化，此舉亦符合該物業的規劃用途。
- (10) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，主要批文及執照的業權及授出情況如下：

房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有