

以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國持有的物業權益於2025年12月31日的估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本文件。



博浩企業顧問有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2401-02室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國四川省宜賓市翠屏區的各物業（「該等物業」）的估值

指示

吾等遵照閣下的指示，對酷賽智能科技股份有限公司（「貴公司」）或其子公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。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之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2025年12月31日（「估值日期」）現況下之市值之意見，以供載入貴公司於本文件日期刊發之文件。

本函件構成吾等估值報告之一部分，其解釋了估值之基準及方法，並闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

估值為吾等對市值（「市值」）之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、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」。

附錄三

物業估值報告

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年版）、皇家特許測量師學會（「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（於2025年1月31日生效）及國際估值準則委員會（IVSC）頒佈的國際估值準則（「國際估值準則」）（於2025年1月31日生效）所載的所有規定。

估值方法

根據皇家特許測量師學會估值—全球準則（於2025年1月31日生效），存在三種普遍接受的估值方法：市場法、收入法和成本法。

市場法是透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產作出比較而提供價值指標的方法。

收入法是通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，提供價值指標的方法。

成本法是利用買方不會為一項資產而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值指標的方法。

於評估該等物業時，由於市場資料不足，但當地同類資產的租金資料充足，故吾等採用收入法。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益的各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益的現有業權或未有載於交予吾等的文件副本內的任何修訂。吾等在很大程度上賴以 貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關位於中國的物業權益的所有權有效性提供的資料。

面積量度及檢查

陳嘉華先生（MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、MCIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師）曾於2025年3月5日視察該等物業。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重結構性損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意及發展階段將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。

附錄三

物業估值報告

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的文件所示面積乃屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行調查以確定土地狀況或設施是否適合在其上興建任何物業發展項目。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生任何特殊費用或延誤。此外，吾等假設土地的使用及裝修將位於業主持有或獲准由業主佔用的地盤範圍內。此外，除估值報告另有註明外，吾等假設並無任何侵佔或侵入出口。

估值假設

吾等的估值假設業主將該等物業按其現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該等物業的價值。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何押記、抵押或拖欠款項以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設權益物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、同意或其他法律或行政授權。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等亦假設物業權益的使用及修繕範圍並未超出所述物業權益的範圍，亦概無出現佔用或侵佔的情況。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供的資料，並已接納就有關事宜向吾等提供的意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積以及所有其他識別該等物業的相關事宜。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

概無安排或作出環境影響研究。除估值報告中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

備注

除另有說明外，所有金額均以人民幣(人民幣)列值。

於本估值報告英文版本中所載以*標示的中文名稱的英文譯名僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

隨函附奉估值報告。

此 致

中華人民共和國
四川省宜賓市翠屏區
港園路西段69號
酷賽智能科技股份有限公司
董事會 台照

為及代表
博浩企業顧問有限公司

陳嘉華
MRICS MHKIS R.P.S. (GP) MCIREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
合夥人

分析及報告者： 助理經理
麥健航，特許金融分析師

2025年[●]月[●]日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面積累逾20年經驗。陳先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

麥健航先生畢業於香港理工大學，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業估值方面積累逾10年經驗。麥先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

附錄三

物業估值報告

估值摘要

<u>序號</u>	<u>物業</u>	<u>於2025年12月31日</u> <u>現況下的市值</u> <u>(人民幣元)</u>
1.	位於中國四川省 宜賓市翠屏區 港園路西段69號的 工業綜合大樓	173,890,000
2.	位於中國四川省 宜賓市翠屏區 港園路西段26號的 工業綜合大樓	111,460,000
		<hr/>
		總計
		<u>285,350,000</u>

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持有及自用的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年12月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國四川省宜賓市翠屏區港園路西段69號的工業綜合大樓	<p>該物業包括15幢於2018年前後落成的單層至6層高樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積及總樓面面積分別約為58,716平方米及69,088平方米。</p> <p>該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2067年10月13日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業總樓面面積約12,943平方米的部分已訂立多份租約，每月租金總額約為人民幣63,211元(不包括其他經營開支)，最後到期日為2027年11月30日，該物業的此部分由租戶佔用作工業及配套辦公室用途。</p> <p>該物業餘下部分於估值日期由業主佔用。</p>	173,890,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據15份不動產所有權權證，地盤面積約58,716平方米的該物業的土地使用權已授予四川酷比，年期至2067年10月13日止，作工業用途。詳情如下：

誠如上述不動產所有權權證所列，該物業（總樓面面積約69,088平方米）的所有權歸屬於四川酷比。詳情如下：

不動產所有權權證 (文件編號)	許可用途	年期屆滿日期	概約地盤面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)
川(2020)宜賓市不動產權 第2000220號	工業	2067年10月13日	58,716	7,385.30
川(2020)宜賓市不動產權 第2000216號	工業	2067年10月13日		11,982.74
川(2020)宜賓市不動產權 第2000219號	工業	2067年10月13日		11,982.74
川(2020)宜賓市不動產權 第2000217號	工業	2067年10月13日		11,982.74
川(2020)宜賓市不動產權 第2000218號	工業	2067年10月13日		11,982.74
川(2020)宜賓市不動產權 第2000213號	工業	2067年10月13日		2,429.45
川(2020)宜賓市不動產權 第2000215號	工業	2067年10月13日		1,329.16
川(2020)宜賓市不動產權 第2000211號	工業	2067年10月13日		1,329.16
川(2020)宜賓市不動產權 第2000212號	工業	2067年10月13日		4,171.02
川(2020)宜賓市不動產權 第2000210號	工業	2067年10月13日		4,171.02
川(2020)宜賓市不動產權 第2000209號	工業	2067年10月13日		32.59
川(2020)宜賓市不動產權 第2000214號	工業	2067年10月13日		115.98
川(2020)宜賓市不動產權 第2000206號	工業	2067年10月13日		85.80
川(2020)宜賓市不動產權 第2000207號	工業	2067年10月13日		30.84
川(2020)宜賓市不動產權 第2000208號	工業	2067年10月13日		77.10
			總計：	58,716
				69,088.38

2. 該物業位於宜賓市翠屏區港園路西段，區內建築物為中層工業大廈。該物業可搭乘計程車及公共汽車達到。
3. 區內的類似用途物業於估值日期的單位租金介乎每平方米人民幣14元至每平方米人民幣18元，而區內的類似類型物業於估值日期的現行市場收益率約為7.0%。

附錄三

物業估值報告

4. 陳嘉華先生 (MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、MCIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師) 曾於2025年3月5日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均合理。
5. 四川酷比是一間於中國註冊成立的公司，為 貴公司的全資子公司，擁有該物業的全部權益。
6. 吾等已取得 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所出具關於該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 四川酷比為該物業的現時登記持有人，有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業(僅限川(2020)宜賓市不動產權第2000210、2000211、2000212及2000215號可設定抵押)；
 - (b) 該物業並無任何可能對該物業的所有權造成不利影響的押記及法定產權負擔；
 - (c) 該等物業已設定抵押(除川(2020)宜賓市不動產權第2000210、2000211、2000212及2000215號外)；及
 - (d) 已取得下列法律文件：
 - i. 不動產所有權權證 是

附錄三

物業估值報告

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年12月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國四川省宜賓市翠屏區港園路西段26號的工業綜合大樓	<p>該物業包括6幢於2019年前後落成的2至5層高樓宇。</p> <p>該物業的地盤面積及總樓面面積分別約為41,248平方米及43,736平方米。</p> <p>該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2067年10月13日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業總樓面面積約37,910平方米的部分已訂立多份租約，每月租金總額約為人民幣249,136元(不包括其他經營開支)，最後到期日為2030年4月30日，此部分物業已由租戶佔用，作工業及配套辦公室用途。</p> <p>於估值日期，該物業的剩餘部分由業主佔有。</p>	111,460,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據6份不動產所有權權證，地盤面積約41,248平方米的該物業的土地使用權已授予四川酷賽，年期至2067年10月13日止，作工業用途。詳情如下：

誠如上述不動產所有權權證所列，該物業(總樓面面積約43,736平方米)的所有權歸屬於四川酷賽。詳情如下：

不動產所有權權證 (文件編號)	許可用途	年期屆滿日期	概約地盤面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003260號	工業	2067年10月13日	41,248	11,982.72	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003261號	工業	2067年10月13日		11,982.72	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003262號	工業	2067年10月13日		11,982.72	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003263號	工業	2067年10月13日		3,306.30	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003264號	工業	2067年10月13日		4,171.68	
川(2020)宜賓市不動產權 第2003265號	工業	2067年10月13日		309.71	
			總計：	41,248	43,735.85

2. 該物業位於宜賓市翠屏區港園路西段，區內建築物為中層工業大廈。該物業可搭乘計程車及公共汽車達到。
3. 區內的類似用途物業於估值日期的單位租金介乎每平方米人民幣14元至每平方米人民幣18元，而區內的類似類型物業於估值日期的現行市場收益率約為7.0%。
4. 陳嘉華先生(MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、MCIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師)曾於2025年3月5日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均合理。
5. 四川酷賽是一間於中國註冊成立的公司，為 貴公司的全資子公司，擁有該物業的全部權益。
6. 吾等已取得 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所出具關於該物業的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 四川酷賽為該物業的現時登記持有人，有權佔用、轉讓及租賃該物業；
 - (b) 該物業並無任何可能對該物業的所有權造成不利影響的押記及法定產權負擔；
 - (c) 該物業已設定抵押；及
 - (d) 已取得下列法律文件：
 - i. 不動產所有權權證

是