

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團所持選定物業權益於2025年12月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道300號
僑阜商業大廈
12樓A座

敬啟者：

估值指示、目的及日期

我們謹遵閣下指示，對科大智能科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以就選定物業權益於2025年12月31日（「估值日」）的市值向閣下提供我們的意見。

選定物業權益構成貴集團物業活動的一部分，其賬面值佔貴集團總資產的1%或以上，因此該物業權益的估值報告須載入本文件。

估值基準

我們的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

我們採用收入法對物業進行估值。該方法經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業淨租金收入，且已將租賃的複歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以確定公允價值。

估值假設

我們的估值乃假設賣方在市場出售選定物業權益時，並無涉及可影響選定物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

我們的報告並無考慮所估值選定物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值準則

我們對選定物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會估值準則(全球版)、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則的所有規定。

資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供資料的真實性及準確性。我們亦尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

我們已獲提供有關選定物業權益的不動產權證、其他官方許可證等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，我們已查核文件正本，以核實中國選定物業權益的現有業權以及選定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。我們在很大程度上依賴 貴集團的中國法律顧問北京海潤律師事務所就中國選定物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及視察

我們並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟我們假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。我們的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，我們並無進行結構勘查，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何設施進行測試。

實地視察乃由Kay Liu及Jane Ji於2025年12月23日進行。Kay Liu為註冊資產評估師會員，擁有逾10年中國物業估值經驗。Jane Ji擁有4年中國物業估值經驗。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

科大智能科技股份有限公司

中國

上海市

松江區

泗磚路777號

1號樓503室

董事會台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

合夥人

程國棟

英國皇家特許測量師學會會員

謹啟

[2026年[●]]

附註：程國棟為特許測量師，擁有20年大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值經驗。

估值證書

貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下的市值 人民幣元
位於中國上海市 松江區泗磚路777號的 科大智能產業園	科大智能產業園位於上海市 松江區泗磚路。該開發項目 所佔用土地的地盤面積約為 87,522.80平方米，涉及該土 地上於2018年落成的10幢樓 宇中約145,972.81平方米的總 建築面積。 該物業由科大智能產業園內 10幢樓宇中的部分空間組 成，其對應的總建築面積共 計約83,991.29平方米。 該物業的土地使用權已獲授 出，年期為50年，至2067年1 月9日屆滿，用於工業用途。	於估值日，該物業中總建築 面積約為39,532.75平方米的 部分已出租給多名租戶，用 於辦公、工業及公寓用途。 該物業的其餘部分於估值日 處於空置狀態。	274,844,000

附註：

1. 科大智能機器人技術有限公司（「科大智能機器人」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據滬(2019)松字不動產權第007232號《不動產權證》，地盤面積約為87,522.80平方米的土地已出讓給科大智能機器人，用途為工業用地，年期至2067年1月9日止。總建築面積約為145,972.81平方米的10幢樓宇由科大智能機器人擁有（包括該物業）。
3. 根據科大智能機器人與多名第三方簽訂的多份租賃協議，該物業內的47個單元（總建築面積約為39,532.75平方米）已租賃給多名獨立第三方，用於辦公及工業用途。租約到期日介於2024年1月1日至2030年11月30日之間。截至2025年12月31日，應收年租金總額約為人民幣16,894,181元，不含物業管理費及水電費。
4. 貴公司的中國法律顧問已向我們提供關於該物業權益的法律意見，其中包括：

貴公司已取得物業權屬證書，且物業的用途並未違反權屬證書訂明的用途。