

以下是為載入本文件而編製作的函件和估值證書，該函件和證書由獨立估值師睿力評估諮詢有限公司發出，內容涉及物業權益於2025年11月30日的估值。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: www.mpval.com

敬啟者：

指示

根據中文在線集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)向吾等作出的指示，吾等對位於中華人民共和國(「中國」)湖北省武漢市漢陽區武漢經濟技術開發區201M地塊華人匯和科技園(華中智谷)一期研發大樓B4棟多個單位的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢和查冊，並獲取吾等認為向貴公司提供物業權益於2025年11月30日(「估值日期」)的市值意見所必需的其他資料。

估值標準

在評估物業權益時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司刊發的《證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章及應用指引第12項所列的所有規定、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》(2024年版)以及國際估值準則理事會不時出版的《國際估值準則》。

估值基準

吾等的估值乃基於市值基準進行，市值的定義為「於估值日期，資產或負債在公平交易中，經適當推廣後，在雙方知情、謹慎且不受脅迫的情況下，由自願買賣雙方據以交換的估計金額」。

估值假設

吾等對物業進行估值時並無考慮因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後

附錄三

物業估值報告

租回安排、與銷售相關的任何人士給予的特殊考慮或優惠、任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅費的抵銷)而導致的估計價格上升或下降。

吾等的報告並未考慮任何所估物業權益欠負的任何費用、抵押或欠款，也未考慮出售過程中可能產生的任何支出或稅款。除非另有說明，否則吾等假定物業概不存在任何可能影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

在對中國物業進行估值的過程中，吾等假設該物業獲授可轉讓土地使用權，年期屬特定期限，而土地使用權年費屬象徵性，且所有地價已全額支付。吾等一直依賴 貴集團就該物業業權提供的意見。就吾等的估值而言，吾等假設受讓人對該物業擁有可強制執行的權利。

在對中國物業進行估值時，吾等假設該物業的受讓人或使用者擁有可於整段尚餘的授出年期內自由使用該物業且不受干擾的權利或轉讓權。

除非報告另有說明，否則假定相關物業為空置狀態。

此外，吾等假設該等物業的設計和建造目前/將會符合地方規劃法規和要求，並且已經/將會得到相關部門的適當審查和批准。

持續使用是指該等物業將繼續用於其設計和建造時的用途，或目前已改變的用途。持續使用的物業的估值並不代表在公開市場上分批出售該物業可能變現的金額。

吾等並未獲得指令作出(亦無進行)任何環境影響評估。吾等假定已完全遵守適用的國家、省和地方環境法規和法律。此外，吾等假定所有必需的許可證、同意書或其他來自任何地方、省或國家政府的立法或行政機關或私人實體或組織的授權均已獲得或可獲得或續期，以用於本報告涵蓋的任何用途。

此外，除非估值報告已明確指出、界定並考慮不符合事項，否則假定已遵守所有適用的分區和用途法規及限制。另外，除非報告另有說明，否則假定土地及相關改善工程的使用均在所述物業的邊界範圍內，並不存在侵佔或非法侵入的情況。

吾等進一步假設，該等物業於估值日期仍未過戶，也未涉及任何爭議或非爭議性糾紛。吾等也假設，在吾等的視察日期與估值日期之間，該等物業並未發生任何重大變更。

估值方法

在吾等的估值過程中，除非另有說明，吾等乃按照該等物業的指定用途進行估值，並理解到該等物業將按指定用途使用(以下簡稱「持續使用」)。

在評估該等物業權益的價值時，吾等採用收益法，將現有租賃產生的租金收入及/或在現有市場中可實現的租金收入納入考慮，並適當考慮租賃期滿續租時租金收入增加的可能性，然後將相關收益資本化，以適當的資本化率確定市值。在適當情況下，吾等也參考相關市場上可資比較的銷售交易。

業權調查

吾等已收到與中國物業權益業權相關的文件副本。在可能情況下，吾等查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及可能附加於物業權益的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。在吾等的估值過程中，吾等主要依據 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業權益業權的效力所發出的法律意見。

實地視察

吾等已視察該物業的外觀，並在可行情況下視察該物業的內部。實地視察由Ken Feng先生(睿力評估諮詢有限公司董事)於2025年12月4日以直播方式進行。然而，吾等並未進行實地視察以確定土地狀況和服務設施是否適合任何開發項目。吾等的估值是基於上述條件均令人滿意的假設。吾等進一步假設該地區不存在可能影響未來開發的重大污染情況。

此外，吾等並未進行結構勘測，但在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構缺陷。吾等也未對任何公用設施進行測試。

資料來源

除非另有說明，否則吾等將在頗大程度上依賴 貴公司或法律或其他專業顧問向吾等提供的資料，例如法定通知、規劃批准、分區、地役權、年期、建築物竣工日期、開發方案、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、與年期和租賃有關的事項以及所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性和準確性。吾等也已尋求 貴公司確認，所提供的資料並無任何遺漏的重要因素。吾等認為， 貴公司已向吾等提供足夠的資料，使吾等能夠作出知情的意見，且吾等並無理由懷疑 貴公司曾隱瞞任何重要資料。

吾等並未進行詳細測量以核實該物業面積的準確性，惟假定吾等獲提供的業權文件和正式的地盤圖則上所示的面積均屬正確。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並未進行實地量度。

限制條件

本報告的內容凡摘錄並翻譯自相關中文文件，如措辭有出入，有關內容概以文件正本為準。

貨幣

除非另有說明，否則本報告中列出的所有金額均為人民幣款額。

吾等的估值概述如下，並隨函附上估值證書。

此 致

中文在線集團股份有限公司

中國

北京市

東城區

安定門東大街28號

雍和大廈E座6層

董事會 台照

代表

睿力評估諮詢有限公司

區永源

MHKIS (GP) AAPI MSc (RE)

註冊專業測量師(GP)

董事總經理

2025年 ●

附註：區永源先生為香港測量師學會(產業測量)會員、澳洲房地產學會會員及於測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

貴集團在中國持有作投資用途的物業權益

物業	描述和年期	佔用詳情	截至2025年 11月30日的 現況下市值 人民幣元
中國湖北省武漢市漢陽區武漢經濟技術開發區201M地塊華人匯和科技園(華中智谷)一期研發大樓B4棟多個單位	<p>該物業包括位於華人匯和科技園(華中智谷)一期研發大樓B4棟2樓、3樓、4樓、5樓和7樓的20個工業用單位，該大樓是一棟11層高的工業樓宇，於2016年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約4,155.35平方米。(詳情請參閱附註i)</p> <p>該物業位於武漢市漢陽區，鄰近武漢大學口腔醫院(光谷校區)，距離武漢火車東站約6公里，距離武漢天河國際機場約55公里。</p> <p>該物業的已授出土地使用權期限至2061年3月14日，作工業/科學研究用途。</p>	<p>截至估值日期，總建築面積約3,114.96平方米的多個單位已租予多名第三方，租期各不相同，最後租期至2027年10月31日。截至估值日期，月租約人民幣162,000元，不包括水費、電費及管理費等。該物業的其餘部分空置。</p>	<p>26,770,000 (歸屬於目標 公司的100% 權益： 26,770,000)</p>

附錄三

物業估值報告

附註：

- i. 根據該20份房地產所有權證，總建築面積約4,155.35平方米，並已歸屬湖北中文在線科技發展有限公司。相關土地使用權已授出，期限至2061年3月14日，作工業／科學研究用途。有關詳情如下：

單位編號	證書編號	建築面積 (平方米)	登記日期	用途
201	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017516號	209.32	2021年7月15日	工業／科學研究
202	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017515號	363.47	2021年7月15日	工業／科學研究
203	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017517號	126.28	2021年7月15日	工業／科學研究
204	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017520號	132.00	2021年7月15日	工業／科學研究
301	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017518號	209.32	2021年7月15日	工業／科學研究
302	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017526號	363.47	2021年7月15日	工業／科學研究
303	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017521號	126.28	2021年7月15日	工業／科學研究
304	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017530號	132.00	2021年7月15日	工業／科學研究
401	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017525號	209.32	2021年7月15日	工業／科學研究
402	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017524號	363.47	2021年7月15日	工業／科學研究
403	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017528號	126.28	2021年7月15日	工業／科學研究
404	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017535號	132.00	2021年7月15日	工業／科學研究
501	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017532號	209.32	2021年7月15日	工業／科學研究
502	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017519號	363.47	2021年7月15日	工業／科學研究
503	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017534號	126.28	2021年7月15日	工業／科學研究
504	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017523號	132.00	2021年7月15日	工業／科學研究
701	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017531號	209.32	2021年7月15日	工業／科學研究
702	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017522號	363.47	2021年7月15日	工業／科學研究
703	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017529號	126.28	2021年7月15日	工業／科學研究
704	鄂(2021)武漢市經開不動產權第0017527號	132.00	2021年7月15日	工業／科學研究

- ii. 在吾等的估值中，吾等曾參考部分租賃數據和當地同類物業的要價租金，按建築面積計算，約每平方米每日人民幣1.48元至人民幣1.52元。吾等假設的市場收益率為6.5%，與該物業類別6%至7%的市場收益率範圍一致。

- iii. 貴公司中國法律顧問已向吾等提供關於該物業權益的法律意見，其中除其他外包括以下各項：

- a. 湖北中文在線科技發展有限公司持有上述房產的完整房產所有權證，無任何房產爭議，且該等資產未被查封或凍結；及
- b. 該等資產已經抵押。

- iv. 主要證書／執照概述如下：

- a. 房地產所有權證 有