

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2026年1月31日的估值編製的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

我們謹遵閣下指示，對深圳市創想三維科技股份有限公司（「**貴公司**」）及其子公司（以下統稱為「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的選定的物業權益進行估值。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，以就物業權益於2026年1月31日（「**估值日**」）的市值向閣下提供我們的意見。

選定的物業權益構成貴集團非物業業務的一部分，其賬面值佔貴集團總資產15%或以上，因此，該等物業權益的估值報告須載於本文件中。

### 估值基準

我們的估值基於市值進行。市值之定義為「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、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

### 估值方法

基於物業之樓宇及構築物性質及特定建址，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業之樓宇及構築物採用折舊重置成本法估值。

折舊重置成本之定義為「以其現代等價資產重置一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。折舊重置成本乃基於土地現時用途的估計市值，加有關改造的當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。於達致土地部分之估值時，我們已參考當地可獲得的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。我們的估值中，上述成本法適用於作為單一權益的整個建築群或開發項目，並假設該等建築群或開發項目不會拆散交易。

### 估值假設

我們估值時假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

我們的報告並無考慮估物業權益的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設有關於物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

### 估值標準

在進行物業權益估值時，我們遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的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出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

### 資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納目標學院向我們提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。尺寸及量度乃基於從目標學院取得的文件複本計算得出，因此僅為近似值。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供之資料的真實性及準確性。我們亦已徵求 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，亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

### 文件及業權調查

我們已取得有關物業權益的各類業權文件複本，包括房地產權證及其他官方許可證，並已作出相關查詢。我們在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性所發表的意見。

### 面積測量及觀察

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

我們曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無作出調查，以確定地質狀況和設施是否適宜在其上進行任何發展工程。我們估值時假設該等狀況良好且施工期間不會產生意外的成本及延誤。此外，我們並無進行結構測量，但視察中並無發現任何嚴重缺陷。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，亦無對任何設施進行測試。

實地視察由Genma Liang女士於2025年6月進行，彼為註冊資產評估師中的一員並擁有2年的中國物業估值經驗。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

中國  
廣東省  
深圳市  
龍華區  
梅龍大道錦繡鴻都大廈18樓  
深圳市創想三維科技股份有限公司  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司  
合夥人  
程國棟  
MRICS  
謹啟

2026年[●]

附註：程國棟為特許測量師，於大中華區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國惠州仲愷高新區陳江街道青春大道10號的一幅土地、7幢樓宇及多個構築物	<p>該物業由一幅土地面積約為50,149.00平方米的土地、7幢樓宇及建於其上的多個構築物組成，於2023年至2024年期間分多個階段竣工。</p> <p>7幢樓宇的總建築面積約為178,965.71平方米，包括5個工場、1幢宿舍樓及1幢研究樓。</p> <p>構築物主要包括充電樁、管網、管道燃氣、路燈、道路及圍牆等。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權年期已授予 貴集團，於2071年4月21日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時由 貴集團佔用作生產及輔助用途。	592,486,000

附註：

1. 根據日期分別為2021年4月22日的第441305-Z-[2021]-58號及日期為2022年3月21日的第441305-Z-[2022]-27號兩份國有土地使用權出讓合同，一幅土地（總地盤面積約50,149.00平方米）的土地使用權，訂約出讓予惠州市創想三維科技有限公司（「惠州創想」），自土地交付日期起計為期50年（用作工業用途）。地價總額為人民幣41,120,000元。
2. 根據不動產權證—粵(2025)惠州市不動產權第5030418號，該幅地塊（面積約為50,149.00平方米）的土地使用權已授予惠州創想用作工業用途，期限至2071年4月21日屆滿，以及總建築面積為約178,965.71平方米的7座樓宇屬惠州創想所有。