

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2026年2月28日的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。

  
CONSULTING & APPRAISAL  
亞太評估  
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室

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等謹遵閣下指示，對重慶千里科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「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。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就選定物業權益於2026年2月28日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

選定物業權益構成貴集團物業業務的一部分，其賬面價值佔貴集團總資產的1%或以上，因此該等物業權益的估值報告須載入本文件。

### 估值基準

吾等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期按公平原則進行交易的估計金額」。

### 估值方法

吾等已採用收入法對1號物業進行估值，即計及物業源自現有租約及／或於現有市場可實現的租金收入淨額，並適當考慮租賃的潛在復歸收入，然後按適當的資本化率予以資本化以釐定公平值。

吾等已採用比較法對2號物業進行估值，當中假設物業權益按其現況即時交易出售，並參考市場的可資比較銷售交易。該方法以市場交易的廣泛認受性作為

## 附錄三

## 物業估值報告

最佳的指標，並預設市場上有關交易證據可用以推斷類似物業的情況，並可就可變因素作出調整。

### 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售選定物業權益時，並無涉及可能影響選定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。

吾等的報告並無考慮所估值選定物業權益的任何押記、按揭或所欠金額，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，吾等假設該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

吾等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布的證券上市規則第五章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會出版的RICS評估—全球標準；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會發布的國際估值準則的所有規定。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

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。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等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隱瞞。

### 文件及業權調查

吾等已獲出示多份業權文件副本，包括與選定物業權益有關的不動產權證及其他官方許可證，並已作出相關查詢。在可行情況下，吾等已查核文件正本，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。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問一方達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

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積是否正確，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均為正確。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。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地基條件及設施是否適合作任何發展。吾等編製估值時已假設上

附錄三

物業估值報告

述各方面均令人滿意，且施工過程將不會產生難以預料的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由程國棟(為英國皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值方面擁有逾20年經驗)於2025年11月進行。

貨幣

本報告所列的所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

重慶千里科技股份有限公司  
中國  
重慶市  
兩江新區  
金山大道  
黃環北路2號  
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，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大資產估值方面有超過20年經驗。

估值概要

| 編號                          | 物業   | 於估值日<br>現況下的市值<br>人民幣元   |
|-----------------------------|--|--------------------------|
| <b>第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業權益</b> |  |                          |
| 1.                          | 愛琴海購物中心<br>中國<br>重慶市<br>兩江新區<br>金開大道1003號、附1-128號、130-282號、284-338號、<br>340-341號、343號                                | 2,899,383,000            |
| <b>第二類－ 貴集團於中國持作出售的物業權益</b> |  |                          |
| 2.                          | 紅星廣場<br>中國<br>重慶市<br>兩江新區金開大道及金州大道2號、26號、28號、30號、<br>32號、34號、36號、38號、40號、42號、1001號、<br>1003號、999號及兩江新區龍安路1號、3號、5號、7號 | 1,373,000,000            |
|                             |  | <b>小計： 4,272,383,000</b> |

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

| 編號         | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元   |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |
|------------|---|--|------|---------------------------|----|------------|-------|------------------------|-----|-------------------|------------|-------------------|---|---------------------------------------|
| 1.         | 愛琴海購物中心<br>中國<br>重慶市<br>兩江新區<br>金開大道1003號、附<br>1-128號、<br>130-282號、<br>284-338號、<br>340-341號、<br>343號 | 愛琴海購物中心為一個發展綜合體，設有零售、地下停車位及儲物室。該項目於2018年落成。公共交通網絡完善。<br><br>該物業的總建築面積約為236,024.67平方米。詳情載列如下：<br><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積<br/>(總建築面積)<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>110,380.45</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>124,328.71<br/>(3,290個)</td> </tr> <tr> <td>儲物室</td> <td>1,315.51<br/>(23個)</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>236,024.67</b></td> </tr> </tbody> </table><br><br>該物業的土地使用權經已授出，年期為40年，於2053年3月31日屆滿，作商業用途。 | 用途   | 總建築面積<br>(總建築面積)<br>(平方米) | 商業 | 110,380.45 | 地下停車位 | 124,328.71<br>(3,290個) | 儲物室 | 1,315.51<br>(23個) | <b>總計：</b> | <b>236,024.67</b> | 於估值日期，該物業總建築面積約110,380.45平方米的若干單位已出租予多名租戶作商業用途。該物業地下停車位中，186個用於月租，3,104個用於臨時停車，儲物室目前空置。 | 2,899,383,000<br><br>請參閱附註3的<br>估值範圍。 |
| 用途         | 總建築面積<br>(總建築面積)<br>(平方米)   |  |      |                           |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |
| 商業         | 110,380.45  |  |      |                           |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |
| 地下停車位      | 124,328.71<br>(3,290個)  |  |      |                           |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |
| 儲物室        | 1,315.51<br>(23個)   |  |      |                           |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |
| <b>總計：</b> | <b>236,024.67</b>   |  |      |                           |    |            |       |                        |     |                   |            |                   |   |                                       |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 重慶潤田房地產開發有限公司（「重慶潤田」）為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
2. 根據4份不動產權證—渝(2017)兩江新區不動產權地第000396912號、渝(2024)兩江新區不動產權地第001187840號、渝(2018)兩江新區不動產權地第001187842號及渝(2025)兩江新區不動產權地第000242552號，一幢總建築面積約250,626.56平方米的樓宇已授予重慶潤田作商業用途（包括該物業），年期於2053年3月31日屆滿。
3. 根據重慶潤田提供的資料，部分商業單位及地下停車位經已出售並已移交予買方，故已被排除在估值範圍之外。該物業的估值範圍如下：

| 位於愛琴海購物中心的樓宇 | 現況  | 總建築面積<br>(平方米)    | (不計入估值)                       | (估值範圍)               |
|--------------|-----|-------------------|-------------------------------|----------------------|
|              |     |                   | 已出售及<br>移交的<br>總建築面積<br>(平方米) | 餘下<br>總建築面積<br>(平方米) |
| 商業.....      | 已落成 | 124,253.33        | 13,872.88                     | 110,380.45           |
| 地下停車位.....   | 已落成 | 125,057.72        | 729.01                        | 124,328.71           |
| 儲物室.....     | 已落成 | 1,315.51          | -                             | 1,315.51             |
| 總計.....      |     | <b>250,626.56</b> | <b>14,601.89</b>              | <b>236,024.67</b>    |

3. 根據重慶潤田與多名第三方訂立的多份租賃協議，總建築面積約110,380.45平方米的部分物業出租予多名獨立第三方作零售及停車用途，屆滿日期為2016年10月22日至2040年7月17日，於估值日期應收月租金總額約為人民幣6,154,167元，不包括管理費及水電費。
5. 據 貴公司中國法律顧問告知：
  - a. 貴集團已獲取上述物業的不動產權證；
  - b. 貴集團已將不動產權證渝(2017)兩江新區不動產權地第000396912號及渝(2024)兩江新區不動產權地第001187840號項下的部分樓宇進行按揭。

## 估值證書

### 貴集團於中國持作出售的物業權益

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情     | 於估值日期<br>現況下的市值<br>人民幣元               |
|----|--|---|----------|---------------------------------------|
| 2. | 紅星廣場<br>中國<br>重慶市<br>兩江新區金開大道及<br>金州大道2號、26號、<br>28號、30號、32號、<br>34號、36號、38號、<br>40號、42號、1001號、<br>1003號、999號及兩<br>江新區龍安路1號、3<br>號、5號、7號 | <p>紅星廣場為一個商業綜合體，坐落於三幅土地上，總地盤面積約為215,210.80平方米，於2016年至2023年期間落成。</p> <p>該物業包括未售出的住宅、商業及辦公室單位、別墅、酒店、配套設施單位及紅星廣場2,549個地下停車位，總建築面積為206,599.84平方米。詳情載於附註2。</p> <p>該物業的土地使用權經已授出，為期40年（於2053年3月31日屆滿），作商業用途，以及50年（於2063年3月31日屆滿），作住宅用途。</p> | 該物業空置待售。 | 1,373,000,000<br><br>請參閱附註2的<br>估值範圍。 |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

- 根據22份不動產權證—該物業所在的3幅總地盤面積約為215,210.80平方米的土地的土地使用權已授予重慶潤田，為期40年（於2053年3月31日屆滿），作商業用途，以及50年（於2063年3月31日屆滿），作住宅用途，而總可售建築面積約為495,054.85平方米的12幢樓宇由 貴公司擁有。詳情載列如下：

| 編號      | 證書編號                   | 用途                    | 總建築面積<br>(平方米)    |
|---------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1.....  | 渝(2016)兩江新區第000474841號 | 住宅                    | 24,621.42         |
| 2.....  | 渝(2016)兩江新區第000768493號 | 商業                    | 11,885.47         |
| 3.....  | 渝(2016)兩江新區第000768608號 | 配套設施                  | 9,502.23          |
| 4.....  | 渝(2016)兩江新區第000768723號 | 商業                    | 11,620.51         |
| 5.....  | 渝(2017)兩江新區第000396912號 | 商業                    | 116,023.32        |
| 6.....  | 渝(2017)兩江新區第000813263號 | 地下停車位                 | 22,504.49         |
| 7.....  | 渝(2019)兩江新區第000593904號 | 地下停車位                 | 8,076.39          |
| 8.....  | 渝(2019)兩江新區第000221669號 | 地下停車位                 | 26,517.11         |
| 9.....  | 渝(2019)兩江新區第000289510號 | 寫字樓                   | 37,372.40         |
| 10..... | 渝(2022)兩江新區第000073497號 | 地下停車位                 | 1,568.35          |
| 11..... | 渝(2023)兩江新區第000167976號 | 地下停車位                 | 6,229.16          |
| 12..... | 渝(2023)兩江新區第001216255號 | 住宅                    | 40,710.07         |
| 13..... | 渝(2024)兩江新區第000054359號 | 別墅                    | 3,793.63          |
| 14..... | 渝(2024)兩江新區第000054410號 | 別墅                    | 1,035.45          |
| 15..... | 渝(2024)兩江新區第000564599號 | 地下停車位                 | 7,274.86          |
| 16..... | 渝(2024)兩江新區第000919556號 | 酒店                    | 27,567.52         |
| 17..... | 渝(2024)兩江新區第000919567號 | 商業                    | 17,531.59         |
| 18..... | 渝(2025)兩江新區第000111311號 | 地下停車位                 | 21,930.88         |
| 19..... | 渝(2025)兩江新區第000409001號 | 商業                    | 8,308.45          |
| 20..... | 渝(2025)兩江新區第000497221號 | 地下停車位                 | 4,184.32          |
| 21..... | 渝(2025)兩江新區第000506143號 | 商業/<br>地下停車位/<br>配套設施 | 74,992.59         |
| 22..... | 渝(2017)兩江新區第000156641號 | 商業                    | 6,183.55          |
|         | 總計                     | 住宅                    | <u>489,443.76</u> |

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據重慶潤田提供的資料，部分住宅單位、商業單位、別墅、辦公室單位及地下停車位經已出售並移交予買方，故已被排除在估值範圍之外。該物業的估值範圍如下：

| 位於<br>紅星廣場的樓宇 | 現況  | 總建築面積<br>(平方米)<br><i>a=b+c</i> | 不可銷售<br>總建築面積<br>(平方米)<br><i>b</i> | 可售<br>總建築面積<br>(平方米)<br><i>C=d+e+f</i> | (不計入<br>估值)已售<br>及已移交<br>總建築面積<br>(平方米)<br><i>d</i> | 預售總<br>建築面積<br>(平方米)<br><i>e</i> | 未售總<br>建築面積<br>(平方米)<br><i>f</i> | (估值範圍)<br>餘下可售<br>總建築面積<br>(平方米)<br><i>g=e+f</i> |
|---------------|-----|--------------------------------|------------------------------------|--|---|----------------------------------|----------------------------------|--|
|               |     |                                |                                    |  |   |                                  |                                  |  |
| 住宅            | 已落成 | 65,331.49                      | -                                  | 65,331.49                              | 52,493.13   | 1,260.40                         | 11,577.96                        | 12,838.36  |
| 商業            | 已落成 | 209,555.39                     | 90.33                              | 209,465.06                             | 152,654.88  | 102.09                           | 56,708.09                        | 56,810.18  |
| 別墅            | 已落成 | 4,829.08                       | -                                  | 4,829.08                               | 2,676.66  | 1,226.14                         | 926.28                           | 2,152.42   |
| 酒店            | 已落成 | 27,567.52                      | -                                  | 27,567.52                              | -   | -                                | 27,567.52                        | 27,567.52  |
| 地下停車位.....    | 已落成 | 143,792.56                     | -                                  | 143,792.56                             | 45,213.20   | 588.88                           | 105,060.58                       | 105,649.46                                       |
| 辦公室.....      | 已落成 | 37,372.40                      | -                                  | 37,372.40                              | 36,775.82   | -                                | 596.58                           | 596.58   |
| 配套設施.....     | 已落成 | 985.32                         | -                                  | 985.32                                 | -   | -                                | 985.32                           | 985.32   |
| <b>總計</b>     |     | <b>489,433.76</b>              | <b>90.33</b>                       | <b>489,343.43</b>                      | <b>289,813.69</b>                                   | <b>3,177.51</b>                  | <b>203,422.33</b>                | <b>206,599.84</b>                                |

共有137個停車位，總建築面積約為7,070.10平方米，吾等並無就此獲提供任何業權證書。

3. 據 貴集團告知，該物業的多個部分(包括多個住宅、商業單位、別墅及地下停車位，總建築面積約為3,177.51平方米)已預售予多名獨立第三方，總代價為人民幣28,077,000元。該物業的有關部分在法律上及實質上尚未轉讓，因此吾等已將該等部分計入吾等的估值。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業該等部分的合約價格。
4. 據 貴公司中國法律顧問告知：
- 除位於龍安路7號的車庫外，貴集團已獲取上述物業的不動產權證；
  - 貴集團已將不動產權證渝(2017)兩江新區第000396912號、渝(2025)兩江新區第000409001號、渝(2025)兩江新區第000497221號及渝(2025)兩江新區第000506143號項下的樓宇進行按揭。
5. 於估值日期，總建築面積約7,070.10平方米的137個停車位尚未獲得不動產權證書。因此，吾等並無賦予上述部分任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為，假設該物業可由 貴集團自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售，上述部分於估值日期的總參考價值將為人民幣9,060,000元。