

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持有的一項物業權益於2026年6月30日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們茲遵照 閣下的指示，就珠海金智維人工智能股份有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值。我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必需的其他資料，以就有關物業權益於2026年6月30日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

我們乃按照市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由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就資產或負債達成公平交易的估計金額」。

對該物業權益進行估值時，我們已假設其將根據 貴集團向我們提供的最新開發方案進行開發及竣工。在達致我們的估值意見時，我們已採用收益法，經參考相關市場可獲得的可資比較租金證據，以及將可實現的租金收入資本化，並已計及於估值日期與該建築階段相關的應計建築成本及專業費用，以及預期為完成該開發項目而將產生的其餘成本及費用。我們已依賴 貴集團根據該物業於估值日期的不同建築階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且我們並未發現與其他類似開發項目的該等資料有任何重大不一致之處。

附錄三

物業估值報告

我們的估值乃假設賣方在並無遞延條款合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

我們的報告並無就任何已估物業權益的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，我們假設物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之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頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向我們提出之有關年期、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宜的意見。

我們已獲提供多個業權文件副本，包括不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，我們已查閱有關文件正本，以核實中國境內物業權益的現有業權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。我們在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問世輝律師事務所就中國境內物業權益有效性所提供的意見。

我們並無進行詳盡量度以核實物業面積的準確性，惟假設交予我們的業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。我們並無進行現場測量。

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，我們並無進行調查以釐定土地狀況及配套設施是否適合在其上進行任何開發。我們的估值乃基於該等方面均令人滿意且於建築期間不會產生意外成本及延誤的假設而編製。此外，我們並無進行結構性測量，惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無就任何配套設施進行測試。

附錄三

物業估值報告

陳澤鑫先生於2026年7月30日對物業進行視察。彼為中國註冊資產評估師，並於中國物業估值方面擁有逾7年經驗。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展及ESG（即環境、社會及公司管治）正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金及資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能具有較高的投資風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運的影響的情況下，物業的空置率及租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值中的可持續性和ESG（第四版）》中亦提及了這一觀點。

部分可持續性及ESG的標準被認為屬主觀且難以確定，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於我們的研究及本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接及確定性的證據表明ESG在特定的投資行為及／或對與標的物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益（例如能源效率）則可在運營成本中得以體現。我們對此尚未進行全面的資產及市場調查。儘管目前還沒有直接及切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整市場價格，但我們將持續監測市場走勢及情緒。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料真實性及準確性。我們亦已向 貴集團尋求確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為我們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到隱瞞。

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。

以下隨附我們的估值證書，供 閣下參閱。

此 致

中國
廣東省
珠海市
香洲區
福田路18號
103-043室
珠海金智維人工智能股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業的估值經驗以及於亞太地區的相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值證書

貴集團於中國持有的開發中物業權益

物業	概況及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
位於中國廣東省珠海市香洲區志雲路以東、梅界中路以北的金智維總部	該物業位於梅界中路北側及志雲路東側，距明珠站約10分鐘車程。該地區為發展成熟地區，基礎設施完善成熟。	於估值日期，該物業正在施工。	145,600,000
	該物業包括一幅地盤面積約為4,527.27平方米的土地，於估值日期正開發為一項主要作研發及辦公室用途的工業發展項目，並預期將於2026年第四季度竣工。		
	該物業建築物的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。		
	據貴集團告知，該物業的開發成本（不包括土地成本）估計約為人民幣169.2百萬元，其中約人民幣128.3百萬元已於估值日期產生。		
	該物業的土地使用權已獲授予，期限於2063年4月24日屆滿，用於工業用途。		

附註：

1. 根據日期為2023年4月13日的《國有土地使用權出讓合同 — 第440402-2023-000002號》，該物業佔地面積約4,527.27平方米的土地使用權已訂約出讓予珠海金智達智能開發有限公司（「珠海金智達」，貴公司的全資附屬公司），作工業用途。地價為人民幣10,213,522元。
2. 根據《建設用地規劃許可證 — 地字第440402202300080號》，珠海金智達已獲准對該物業進行規劃，該物業佔地面積約4,527.27平方米。
3. 根據《不動產權證（土地）— 粵（2023）珠海市不動產權第0128244號》，該物業一幅佔地面積約4,527.27平方米的土地之土地使用權已授予珠海金智達，期限為40年，於2063年4月24日屆滿，作工業用途。

附錄三

物業估值報告

4. 根據以珠海金智達為受益人的《建設工程規劃許可證－建字第（香洲）2023-035號》，總建築面積約27,318.90平方米的該物業已獲准進行建設。
5. 根據以珠海金智達為受益人的《建築工程施工許可證－第440402202407080201號》，相關地方當局已批准對總建築面積約為27,318.90平方米的該物業進行動工。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
研發及辦公室.....	13,493.73	
附屬商業.....	4,205.58	
附屬設施 (包括地上停車位)	3,806.27	90
地庫 (包括地下停車位)	5,813.32	100
總計	27,318.90	190

7. 該物業 (猶如於估值日期已根據上述開發方案竣工且能夠於市場上自由轉讓) 的市值將為人民幣191,100,000元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：

在進行估值過程中，我們已識別並分析該地區與標的物業具有相似特徵 (如用途、面積、佈局及物業便利性等) 的各類相關租賃案例。該等可比物業的工業單位每月單位租金介乎每平方米人民幣55元至人民幣65元、一樓商業單位每月單位租金介乎每平方米人民幣105元至人民幣125元、停車位每月單位租金介乎每個人民幣300元至人民幣400元；及

根據我們對該物業周邊地區進行的市場研究，於估值日期，穩定市場收益率介乎5.5%至6.0%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，我們於估值中對該物業採用5.75%的市場收益率作為資本化率。

9. 我們已收到 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中包括以下內容：
 - a. 珠海金智達合法及有效擁有該物業的土地使用權；及
 - b. 珠海金智達已就該物業合法取得《建設工程規劃許可證》、《建設用地規劃許可證》及《建築工程施工許可證》。
10. 主要證書／批文概要如下：

a. 《國有土地使用權出讓合同》	有
b. 《不動產權證 (土地)》	有
c. 《建設用地規劃許可證》	有
d. 《建設工程規劃許可證》	有
e. 《建築工程施工許可證》	有
f. 《建設工程竣工驗收證書／表》	不適用
g. 《房屋所有權證》／《不動產權證 (樓宇)》	不適用