

以下乃獨立估值師漢華評值有限公司就其於2025年11月30日對本集團所持房地產權益的估值所編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔  
軒尼詩道200號  
8樓805室

敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國（「中國」）的房地產（「房地產」）權益的估值**

我們按照深圳四方精創資訊股份有限公司（「貴公司」）的指示，對貴公司於中國持有的房地產權益進行估值，相關詳情載於隨附估值證書內。我們確認，我們已進行視察，作出相關查詢，並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對2025年11月30日（「估值日期」）有關房地產權益市值的意見。

本函件構成估值報告的一部分，解釋估值的基礎及方法，並闡明我們作出的假設、房地產的業權調查及限制條件。

**I. 估值基礎**

估值指我們對市值的意見，我們將其定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值理解為所估計資產或負債的價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 附錄七

## 物業估值

### II. 估值方法

由於該房地產禁止轉讓，我們並未賦予其任何商業價值。

### III. 假設

我們的估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，並無可能影響房地產權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除估值報告中已說明、界定及考慮的不合規情況外，已遵守所有適用分區及使用法規及限制。

我們並無被要求進行或進行環境影響研究。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，我們假設已全面遵守適用的地方、省級及國家環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，我們假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關該房地產的其他特定假設(如有)已於估值證書的附註載列。

### IV. 業權調查

我們已獲取有關該房地產的法律文件副本。然而，基於中國的現行註冊制度，我們無法對該房地產的法定業權及附帶的任何責任進行任何查詢或調查。

我們於估值過程中依賴貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該房地產法定業權提供的法律意見。本報告所披露的所有法律文件僅供參考，我們概不就本報告所載有關該房地產法定業權的任何法律事宜承擔任何責任。

### V. 限制條件

我們已視察該房地產的外部及(如適用)內部。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們並無進行詳細實地測量，核實該房地產面積的準確性，但假設我們獲提供的相關文件所示面積正確無誤。根據我們對類似房地產的估值經驗，我們認為所作假設合理。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 附錄七

## 物業估值

經審閱所有相關文件後，我們在很大程度上依賴獲提供的資料，並接納貴公司向我們提供的有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、佔地及建築面積以及該房地產識別等事宜的意見。我們並無理由懷疑貴公司所提供資料的真實性及準確性。我們亦獲貴公司告知所提供資料概無遺漏重大因素。我們認為，我們已獲提供充分資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

我們的估值並無考慮所評估房地產的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。

由於該房地產位於中國，其市場較不發達，因此該等假設通常是根據不完整的市場憑證作出。視乎所作出的假設，該房地產的價值可能會在一個區間內波動。儘管我們已運用專業判斷作出估值，報告讀者仍應謹慎考慮估值報告所披露有關假設的性質，並審慎解讀估值報告。

### VI. 估值意見

我們對該房地產市值的意見載於隨附的估值證書。

### VII. 附註

我們的估值根據公認估值程序作出，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載規定。

評估房地產權益時，我們已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)所載的規定以及英國皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估 — 全球標準(自2025年1月31日起生效)。

周嘉健(MHKIS)於2025年11月對該房地產進行實地視察。該房地產保持在與其樓齡及用途相稱的合理狀況，並配備正常的樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

## 附錄七

## 物業估值

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據我們的一般服務條件發出。

此 致

中華人民共和國  
深圳市  
南山區  
高新南七道8號  
四方精創資訊大廈3層  
深圳四方精創資訊股份有限公司  
董事會 台照

為及代表  
漢華評值有限公司

董事  
林澤民先生  
*MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)*

助理董事  
李國安先生  
*MRICS, MHKIS*

謹啟

2025年[•]

附註：

林澤民先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾20年房地產估值經驗。

李國安先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年房地產估值經驗。

## 附錄七

## 物業估值

### 估值證書

#### 貴集團於中國持有及佔用的房地產權益

房地產	描述及年期	佔用詳情	於2025年 11月30日 現況下的市值												
位於中國廣東省深圳市南山區高新南七道的四方精創資訊大廈	<p>該房地產位於深圳市南山區科技園片區。科技園片區為深圳市技術創新中心。該房地產距深圳寶安國際機場及深圳灣口岸分別約25公里及5公里。周邊區域為新建技術創新區。</p> <p>該房地產包含一幅佔地面積約3,735.68平方米的土地（「該地塊」）及其上所建建築物（「該建築物」）。</p> <p>該建築物高19層（「地上部分」），設有4層地下停車場（「地下部分」），已於2018年竣工。</p> <p>該房地產地上部分的總建築面積（「建築面積」）約為22,525.81平方米。其明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業部分</td> <td style="text-align: right;">2,173.93</td> </tr> <tr> <td>研發部分</td> <td style="text-align: right;">20,292.46*</td> </tr> <tr> <td>民防警報室</td> <td style="text-align: right;">13.11</td> </tr> <tr> <td>消防控制室</td> <td style="text-align: right;">46.31</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>22,525.81</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*註：研發部分的建築面積包含3,652.59平方米的機房。</p> <p>該房地產的地下部分設有160個停車位。</p> <p>該房地產的土地使用權已獲批用於研發及商業用途，年期50年，於2061年6月13日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業部分	2,173.93	研發部分	20,292.46*	民防警報室	13.11	消防控制室	46.31	<b>總計：</b>	<b>22,525.81</b>	該房地產現由貴集團佔用作研發及配套用途。	無商業價值
用途	概約建築面積 (平方米)														
商業部分	2,173.93														
研發部分	20,292.46*														
民防警報室	13.11														
消防控制室	46.31														
<b>總計：</b>	<b>22,525.81</b>														

## 附錄七

## 物業估值

附註：

- (i) 根據中華人民共和國自然資源部於2018年11月8日簽發的不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0201059號，該房地產佔地面積約3,735.68平方米的該地塊的土地使用權已授予深圳四方精創資訊股份有限公司（「深圳四方精創」），年期50年，於2061年6月13日屆滿，作研發及商業用途。
- (ii) 根據附註(i)所述不動產權證，該房地產地上部分的建築物所有權（總建築面積約22,525.81平方米）歸深圳四方精創所有，作研發及商業用途。
- (iii) 根據附註(i)所述不動產權證，該房地產僅限自用。
- (iv) 根據附註(i)所述不動產權證，該房地產地上部分的研發部分不得出租。
- (v) 貴公司中國法律顧問已就該房地產權益向我們提供法律意見，概述如下：
  - 1. 根據房地產登記中心核發的不動產權證及查檔證明，不動產權證粵(2018)深圳市不動產權第0201059號所屬房地產的權利限制如下：「本登記規定的建築面積為22,525.81平方米，性質為商品住宅，包含：商業部分2,173.93平方米、研發部分20,292.46平方米（含第3至5層的機房3,652.59平方米）、民防警報室13.11平方米，以及消防控制室46.31平方米。上述土地均限於自用，不得轉讓。若需轉讓房地產，政府將收回成本價格扣除折舊後的殘值；研發及生產部分不得出租；若用於抵押，抵押價值不得高於成本價格。該土地的其他權利及責任依照深地合字(2011)8018號《深圳市土地使用權出讓合同書》及其第一次補充協議執行。」；及
  - 2. 截至2025年9月30日，深圳四方精創已依法取得上述自有房地產的房地產權證，依法享有上述房地產所有權。除已披露的權利限制外，上述自有房地產並無任何抵押或其他權利限制。
- (vi) 鑑於該房地產不能在市場上自由轉讓，我們未賦予該房地產任何商業價值。然而，為便於參考，我們認為該房地產（不包括土地）於估值日期的折舊重置成本為人民幣309,000,000元。