

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國民技術股份有限公司所持有的選定物業權益於2026年1月31日的估值意見而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

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
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對國民技術股份有限公司（「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」）所持有的選定物業權益進行估值，我們證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對該等物業權益於2026年1月31日（「估值日期」）的市場價值的意見。

選定物業權益構成物業活動的一部分，其賬面值佔貴集團資產總值的1%或以上，因此該物業權益的估值報告須載於本文件。

截至估值日期，構成物業活動一部分的未估物業權益的賬面值低於貴集團總資產的1%，且構成物業活動一部分的未估物業權益的賬面總值少於貴集團總資產的10%。概無構成非物業活動一部分的單一物業權益賬面值佔貴集團總資產15%或以上。

我們的估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交換的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們已採用收入法對物業權益進行估值，通過考慮現有租約所得物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，並適當考慮租約的複歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市值。

我們作出的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重性產權負擔、限制及支銷。

為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刊發的《皇家特許測量師學會估值全球準則》、香港測量師學會刊發的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納就年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜向我們提供的意見。

我們已獲提供房地產權證副本及有關物業權益的測量報告，並已進行相關查詢。在可能情況下，我們已查閱文件正本，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賃修訂。我們在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－漢坤律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合約僅用作參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。概無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。我們編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，我們並無進行結構測量，但在我們視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

該物業於2025年12月20日由Edward Ye先生進行視察。彼擁有超過7年的中國物業估值經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的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實。我們認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含較高的投資風險，特別是當租戶越來越關注ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG(第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我們的研究及對當地市場的了解，儘管眾所周知ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。我們尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我們將持續關注市場走勢及情緒。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為人民幣。

茲隨函附估值證書供 閣下閱覽。

此 致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1918室
國民技術股份有限公司
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年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2026年1月31日 現況下的市場價值 人民幣元 | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|---------------------------------|---------------|-----|------------------|----------|----|----|--------|------------|--|------------------------|--|-------------|
| 中國 廣東省 深圳市 南山區 寶深路109號 國民技術大廈 7個辦公室單位及 一個零售單位 | <p>國民技術大廈位於深圳市南山區寶深路109號，公共交通便利，距深圳寶安國際機場約30分鐘車程，距深圳北站約40分鐘車程。該物業所在地為發達商業區，有多棟辦公大樓，設有多項公共設施，交通便利。</p> <p>國民技術大廈佔有地盤面積約5,000.39平方米的地塊，已開發為一幢22層工業辦公大樓，總建築面積約為29,344.65平方米，於2018年竣工。</p> <p>該物業包括9至10層及12至16層的7個辦公室單位及1層的一個零售單位，總建築面積約為9,884.45平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>9至10層及 12至16層</td> <td style="text-align: right;">9,758.21</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1層</td> <td style="text-align: right;">126.24</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>9,884.45</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權為期30年，於2045年5月26日屆滿，作工業用途。</p> | 用途 | 樓層 | 建築面積 (平方米) | 辦公室 | 9至10層及 12至16層 | 9,758.21 | 零售 | 1層 | 126.24 | 總計： | | <u>9,884.45</u> | 於估值日期，該物業部分已出租予一名第三方作辦公室用途，而該物業的餘下部分則空置。 | 164,500,000 |
| 用途 | 樓層 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 9至10層及 12至16層 | 9,758.21 | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 1層 | 126.24 | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | | <u>9,884.45</u> | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據房地產權證 — 粵(2019)深圳市不動產權第0015070號，總建築面積約29,344.65平方米的國民技術大廈(包括該物業)由國民技術股份有限公司(貴公司前稱)擁有。已授予國民技術股份有限公司的相關土地使用權為期30年，於2045年5月26日屆滿，作工業用途。
2. 根據一份租賃協議及其補充協議，總建築面積約4,181.76平方米的該物業多個辦公室單位已租予一名獨立第三方，租期於2030年9月30日屆滿。於估值日期，每月租金總額為約人民幣275,027元，不包括管理費、水電費。
3. 根據按揭合約，該物業以中信銀行股份有限公司深圳分行為受益人作出按揭。
4. 我們的估值基於以下基礎及分析作出：
 - a. 我們已考慮現有租賃協議中的實際租金(如有)，並與位於標的物業辦公室／零售單位相似區域的類似開發項目進行比較，以計算市值租金，並考慮(1)已佔用面積的現有租約期滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 該等可資比較辦公室或零售單位的單位租金為辦公室單位介乎每月每平方米人民幣125元至人民幣131元，一樓零售單位介乎每月每平方米人民幣160元至人民幣200元；及
 - c. 根據我們對物業周邊地區工業辦公室及零售市場的研究，穩定市場收益率介乎4.0%至5.0%。
5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 該物業的所有權合法有效；及
 - b. 根據自有物業的現有按揭及有關按揭合約的條款，以及 貴公司收購相關物業時的相關房地產權證和合約協議， 貴公司依法享有物業所有人所擁有的權利，並有權根據中國法律處置及使用該物業。