以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就其對本公司的物業權益於2026年9月30日所作估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件而編製。

仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road
Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
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：

吾等遵照成都国星宇航科技股份有限公司(「**貴公司**」)指示，對 貴公司及其子公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有權益的物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察，作出有關查詢及搜集並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業權益於2026年9月30日(「**估值日**」)的市值的意見。

吾等根據市值基準進行估值。市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易而交換的估計金額」。

該物業由 貴公司於2023年以無裝修狀態收購。截至估值日， 貴公司自收購該物業起已對其進行裝修及翻新。該物業部分已改建為展覽廳，部分已改建為無塵實驗室，其餘部分已改建成已裝修辦公區，由 貴集團部分持作自用及部分持作投資。由於 貴公司的業務與航天科技有關，該物業的裝修風格相當獨特。例如，展覽廳模擬飛行器內部佈局，劃分為展示區、控制中心工作區、休閒區等；無塵實驗室為恆溫、

恆濕、100,000級無塵室，工作區包括衛星組裝區、衛星熱力系統及能源系統開發區、衛星部件開發及環境測試區；大部分辦公區採用藍色隔板玻璃、藍色地毯及天象裝飾。目前市場上與該物業裝潢狀況相近的銷售或出租物業不多。因此，吾等採用兩個步驟對該物業進行估值。首先，吾等假設物業權益處於無裝修狀態以收益法估值，計及現有租約產生及／或可在現有市場取得的租金收入淨額，並適當考慮租約的復歸收入潛力，然後按適當的資本化率將其資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。其次，除按收益法計算的價值外，吾等已考慮裝修及翻新成本。吾等已考慮　貴公司與第三方訂立的裝修及翻新工程合約於估值日的成本資料，以及吾等估值中裝修的實際狀態。

吾等進行估值時，是假設賣方在市場上出售該物業權益，並無享有可能影響該物業權益價值的任何遞延條款合約、租回、合資、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估值物業權益的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該物業並不涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等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頒佈的《皇家特許測量師學會評估－全球標準》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴　貴公司所提供的資料，亦接納向吾等提供有關年期、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。

吾等曾獲展示有關物業權益的業權文件的副本，包括物業銷售合約、不動產權證、租賃協議及有關該物業權益的其他業權文件，並已作出相關查詢。吾等已在可行

情況下查閱文件的正本以核實位於中國的物業權益的現有業權，以及可能附帶於該物業權益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海問律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等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。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等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任何建設。吾等的估值是假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法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。

Cyndi Huang已於2025年7月10日對該物業進行視察，其為特許測量師及中國房地產估價師，在中國物業估值方面擁有逾14年經驗。

氣候變化、可持續發展、適應能力及ESG對投資方法的影響越來越大，此乃由於其可影響租金及資本增長的前景以及對過時的敏感度。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能代表著更高的投資風險，特別是當租戶越來越意識到ESG對運營空間的影響時，其可能會影響空置率及租金水平。此觀點獲皇家特許測量師學會近期頒佈的《商業物業估值中的ESG與可持續發展(第四版)》指引所支持。

雖然部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀且無形，但其並不總是有可量化的證據予以證明。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，但目前尚無任何直接及有形證據表明ESG反映在與標的物業類似性質的資產的特定投資行為及／或定價考慮因素中。然而，能源效率等更實質的效益可於營運成本中實現。吾等並未就此進行全面資產及市場調查。儘管目前並無直接及具體證據顯示市場正在就ESG作出定價調整，但吾等將繼續監察市場走勢及情緒。

吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求　貴公司確認所提供的資料並未遺漏任何重大因素。吾等認為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隱瞞。

除另有說明外，本報告所列金額的單位均為人民幣。

吾等的估值概要及估值證書隨附如下，謹供　閣下參考。

此致

中華人民共和國
成都
中國(四川)自由貿易試驗區
錦和路1699號
4棟1層
成都国星宇航科技股份有限公司
董事會　*台照*

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

2026年11月[●]日

*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。

估值概要

第一組別－ 貴集團於中國持作自用的物業權益

序號	物業	於2026年9月30日現況下的市值
		人民幣元
1.	位於中國 四川省 成都 高新區 錦和路1699號的 人工智能創新中心二期 E區4棟48個單元	301,000,000
	小計：	**301,000,000**

第二組別－ 貴集團於中國持作投資的物業權益

序號	物業	於2026年9月30日現況下的市值
		人民幣元
2.	位於中國 四川省 成都 高新區 錦和路1699號的 人工智能創新中心二期 E區4棟12個單元	68,000,000
	小計：	**68,000,000**
	合計：	**369,000,000**

估值證書

物業	概況與年期	佔用詳情	於2026年9月30日現況下的市值
			人民幣元
位於中國四川省成都高新區錦和路1699號的人工智能創新中心二期E區4棟60個單元	人工智能創新中心二期為辦公用途開發項目，由D、E及F區組成，毗鄰新程大道。E區位於成都市高新區新川區新程大道與新程南一路交界西南角，離新川市中心約2公里。4棟位於E區東北部。該地區為新開發地區，其中市政設施及便利設施等公共設施正進一步開發。人工智能創新中心二期周邊有多個住宅項目。其中大部分由成都高新投資集團有限公司開發。 該物業包括E區4棟1樓一個單位以及2至16樓各整層59個單位。於2023年竣工的4棟是一幢18層的辦公及研究大樓，包括地面16層及地下2層。該物業的總建築面積約為25,045.11平方米，其中部分歸類為 貴集團持作自用(第一組別)及部分歸類為 貴集團持作投資(第二組別)(見附註9)。該物業於估值日的詳情載於附註2。 該物業由 貴公司於2023年以無裝修狀態收購。截至估值日， 貴公司自收購該物業起已對其進行裝修及翻新。該物業部分已改建為展覽廳，部分已改建為無塵實驗室，其餘大部分已改建成已裝修的辦公區。 該物業獲授的土地使用權於2061年2月4日到期，作商業及服務用途。	於估值日期，該物業已全部出租予 貴公司其中一家全資子公司。 該物業第一組別的28個單位(總建築面積約為11,747.92平方米)由 貴集團自用，而該物業第一組別的餘下20個單位(總建築面積約為8,426.40平方米)則空置。 位於該物業第二組別7層(4棟)的部分單位(總建築面積約為302.00平方米)已轉租予 貴公司其中一家聯營公司作辦公用途，而該物業第二組別9層(4棟)的部分單位(總建築面積約為929.88平方米)由三家公司佔用作辦公用途，而該物業第二組別的餘下單位(總建築面積約3,638.91平方米)則空置。	369,000,000

附註：

1. 根據日期為2023年12月19日的物業銷售合約， 貴公司訂約購買總建築面積約25,045.11平方米的物業，總代價為人民幣320,577,408元。

2. 根據日期為2026年6月24日的不動產權證(川(2026)成都市不動產權第0180273號)，總建築面積約25,045.11平方米的60個單位由 貴公司擁有。總分攤地盤面積約1,704.69平方米的該等單位的相關土地使用權已授予 貴公司作商業及服務用途，期限於2061年2月屆滿。該物業的用途、樓層及建築面積詳情載列如下：

用途	樓層	建築面積	單位數目
		(平方米)	
辦公室	1層至4層	5,033.10	12
研究室	5層至16層	20,012.01	48
合計：		**25,045.11**	**60**

3. 根據 貴公司與數名第三方訂立的九份裝修／翻新工程合約、三份裝修設計合約、一份裝修監理合約、一份諮詢服務合約、一份智能樓宇系統安裝合約及一份機房施工合約，該物業的裝修及翻新成本總額(包括裝修諮詢、設計及監理)為人民幣80,280,000元。

4. 根據租賃協議，該物業(總建築面積約為25,045.11平方米)已全部出租予 貴公司全資子公司成都星時代宇航科技有限公司(「成都星時代」)，期限為五年，到期日為2028年12月31日，按月租金為人民幣500,902.20元(不包括管理費、水費及電費)。根據該協議，成都星時代有權在租期內將該物業轉租予外部各方。

5. 根據租賃協議，該物業第7層(4棟)的部分單位(總建築面積約為302.00平方米)由成都星時代轉租予 貴公司的一家聯營公司中新數字科技(四川)有限公司，期限為一年，到期日為2026年9月19日，按月租金為人民幣23,556.00元(不包括管理費、水費及電費)。於估值日期，儘管上述租約已屆滿， 貴公司告知該租約正按與已屆滿的租約大致相同的條款及條件重續。待重續程序完成，該租戶仍然佔用該物業的租賃部分。

6. 根據日期為2024年11月25日的固定資產貸款合同(2024年固貸字第005號)， 貴公司向中國建設銀行股份有限公司成都高新支行借入人民幣192,346,444.80元，用作收購該物業。貸款期限自2024年12月至2031年12月。

7. 根據日期為2024年12月30日的不動產登記證明(抵押權預告登記)(川(2024)成都市不動產證明第0224006號)， 貴公司(作為義務人)已自中國建設銀行股份有限公司成都高新支行(作為權利人)取得一筆貸款。擔保貸款本金金額為人民幣192,346,444.80元，貸款履行期限自2024年12月31日至2031年12月31日。

8. 吾等的估值基礎及分析如下：

   a. 對物業進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦比較了位於同一商圈及／或附近合理步行距離內的同類物業。吾等採用市場租金計算(i)現有租賃協議到期後的已佔用面積的複歸租金收入；及(ii)空置面積的租金收入；

   b. 於估值日，可資比較物業的辦公室／研究室單位月租金介乎每平方米人民幣52元至人民幣60元之間。吾等考慮可資比較物業與該物業在性質、地點、裝修、佈局、竣工年份及其他特點等多方面的差異作出適當調整及分析，以得出市場租金。吾等將調整因素加總以達致調整總額。一般調整基準為倘可資比較物業優於該物業，則作向下調整。或者，倘可資比較物業遜於該物業或不如該物業般理想，則作向上調整。根據可資比較物業分析，於估值日該物業的市場單位每月租金約為人民幣61元／平方米。

   c. 根據吾等的研究，類似辦公室／研究室物業的穩定市場收益率介乎4.0%至4.5%之間。考慮到物業的地點及特點，吾等在估值中採用辦公／研究室單位的市場收益率為4.25%。

9. 於估值日，該物業48個單位(總建築面積約為20,174.32平方米)由 貴集團持作自用。該物業其他12個單位(總建築面積約為4,870.79平方米)則由 貴集團持作投資。因此，該物業按持有目的分為兩個組別。該兩組別物業於估值日的詳情及市值載列如下：

組別	樓層	建築面積	單位數目	於2026年9月30日現況下的市值
		(平方米)		*人民幣元*
第一組別－ 貴集團持作自用(1號物業)	1層至6層、10層至16層	20,174.32	48	**301,000,000**
第二組別－ 貴集團持作投資(2號物業)	7層至9層	4,870.79	12	**68,000,000**
合計：		**25,045.11**	**60**	**369,000,000**

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下：

a. 該物業已取得完整及有效的業權證書，並無任何物業糾紛，且不受按揭、查封或資產凍結所限。