以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就本集團所持有的選定物業權益於2026年5月31日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本文件。

仲量聯行

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
香港鰂魚涌英皇道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**未來穿戴健康科技股份有限公司**(「**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選定物業權益於2026年5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，因此物業權益的估值須載於本文件。

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　貴集團持作投資的物業進行估值，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。在適當情況下，我們亦已參考相關市場可獲取的可比銷售交易數據。

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值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。

我們於很大程度上倚賴　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。

我們已獲提供包括國有土地使用權出讓合同、房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、建設工程竣工驗收備案表及其他涉及物業權益的官方圖則在內多項權屬文件副本，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－北京國楓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結構缺陷。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。

物業視察已於2025年12月2日由Ross Tan先生完成，彼為中國註冊房地產評估師，擁有逾15年中國物業估值經驗。

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帶來淘汰風險。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。

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。

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

中國
廣東省
深圳市
南山區
粵海街道
高新區社區
高新南一道009號
中科研發園
3號樓23AF
未來穿戴健康科技股份有限公司
董事會　台照

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)
謹啓

[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權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值
			人民幣元
位於中國廣東省佛山市順德區鑽石路北側、寶匯路東側的SKG未來健康數字化工廠一期部分區域	該物業位於鑽石路北側與寶匯路東側交匯處，距廣州南站約15分鐘車程。該地段為基礎設施完善的成熟工業區。 SKG未來健康數字化工廠一期佔地約33,353.40平方米，其中兩幢建築物(1座及3座)用作廠房及停車場，一幢建築物(2座)用作宿舍及配套設施，已於2023年12月完成開發作為工業發展項目。 於估值日期，該物業包括SKG未來健康數字化工廠一期的1座以及2座及3座的部分，總建築面積約67,679.71平方米，於估值日期由 貴集團持作投資用途。物業的具體分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業的土地使用權期限至2071年12月7日屆滿，土地用途為工業用地。	於估值日期，該物業部分區域已出租予不同第三方，其餘部分處於空置狀態。	196,300,000

附註：

1. 根據粵(2025)佛順不動產權第0038172號房地產權證，總建築面積約97,854.84平方米(含物業)的SKG未來健康數字化工廠一期由未來向日葵機器人(廣東)有限公司(「**未來向日葵**」， 貴公司的全資附屬公司)持有，而未來向日葵已獲授予面積約33,353.40平方米的相關土地使用權(含物業土地使用權)，期限50年，至2071年12月7日屆滿，作工業用途。

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積(「**建築面積**」)明細如下：

用途	建築面積	停車位數目
	(平方米)	
廠房	61,743.57	
宿舍	2,403.14	
停車位	3,533.00	376
總計：	**67,679.71**	**376**

3. 根據多份租賃協議，總建築面積約為43,204.83平方米的該物業多個廠房及宿舍單位已租予若干獨立第三方，到期日為2026年8月31日至2030年8月31日之間，於估值日期每月應收租金為每平方米約人民幣8.5元至人民幣23.0元，不包括管理費、水電費。

4. 我們的估值基於以下基礎及分析作出：

   a. 於進行估值時，我們已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的用途、規模、佈局及交通便利程度)的物業所在地的各項相關租賃證據。該等可資比較物業的單位月租金介乎每平方米每月人民幣11.3元至人民幣13.4元(就廠房單位而言)、每平方米每月人民幣18.2元至人民幣21.5元(就宿舍單位而言)及每停車位人民幣280元至人民幣320元(就停車位而言)；及

   b. 根據我們對該物業周邊地區的市場調研，產業單位於估值日期的穩定市場收益率介乎5.6%至6.3%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，我們已於估值中採用6.0%的市場收益率。

5. 我們已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，其中包括下列各項：

   a. 未來向日葵合法有效持有該物業的土地使用權及建築物所有權；及

   b. 該物業有一項按揭，期限為2025年7月30日至2027年7月29日。