

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業權益於2026年1月31日估值而編製的函件內文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



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：

吾等遵照閣下指示，對晶晨半導體(上海)股份有限公司(「**貴公司**」)及其子公司(以下統稱為「**貴集團**」)於美國(「**美國**」)持有的物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於2026年1月31日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等已參考相關市場可資比較的銷售交易，並假設物業權益以現況出售且已考慮相關租賃情況，以直接比較法對物業權益作出估值。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定市場上有關交易的證據可伸延至推斷同類物業的價值，惟須考慮當中涉及的變化因素。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估物業權益時，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5章；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《香港測量師學會估值準則》和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。

吾等在頗大程度上依賴貴集團提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關美國物業權益的產權轉讓契據及其他官方文件等各項業權文件副本，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實美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。

吾等並無進行詳細的測量，以核實該等物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件及合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。在編製評估時吾等假設上述方面狀況良好。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行測試。

實地視察由Louis Morago先生於2026年3月12日進行，Louis Morago先生為加州執業一般房地產評估師，在美國擁有逾6年各類物業估值經驗。吾等對標的物業的估值工作乃與我們美國辦事處的Louis Morago先生合作進行。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

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，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到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。根據吾等的研究及對當地市場的了解，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，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等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，但吾等將持續關注市場走勢及市場情緒。

除另有說明外，本報告所載的全部貨幣金額均以美元(「美元」)為單位。

下文隨附吾等的估值證書，以供閣下審閱。

此致

晶晨半導體(上海)股份有限公司
中國上海市浦東新區
中國(上海)自由貿易試驗區
春曉路350號南樓406室

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事

Eddie T. W. Yiu
MRICS MHKIS R. P. S. (GP)

謹啟

[●]年[●]月[●]日

附註：Eddie T. W. Yiu為特許測量師，於香港物業估值方面擁有32年經驗，並具備美國相關物業估值經驗。

估值證書

貴集團於美國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年1月31日 現況下的市值 美元
488 Ellis Street, Mountain View, CA 94043	該物業位於加州Mountain View的Ellis Street西側與National Avenue南側。該物業所在區域主要為辦公／靈活用途、零售及商業用途。該區域已配備辦公、靈活用途及零售開發項目。	於估值日期，該物業部分區域已出租，其餘部分處於空置狀態。(參見附註3及5)	13,700,000
	該物業包括一座單層靈活用途建築，總建築面積約17,620平方英尺，於1966年竣工，並於2025年進行翻新。		
	該等建築主要包括辦公及研發空間，且主要由混凝土、玻璃及金屬構件構成。		
	該物業佔地面積約46,174平方英尺(約合1.06英畝)。		
	該物業以永久業權形式持有。		

附註：

1. 根據日期為2024年8月21日的特別擔保契據，該物業的登記業主為Amlogic (CA) Co., Inc.。
2. Amlogic (CA) Co., Inc是貴公司的全資子公司。
3. 根據Amlogic (CA) Co., Inc與Amlogic (USA) Ltd於2025年4月29日簽訂的租賃協議，該物業部分區域(總建築面積約9,806平方英尺)自2025年5月1日至2030年4月30日，以一般辦公用途租賃，租期為五年。估值日期當月租金為41,675.50美元(包含暖通空調及其他維護費用，不含水電費)。加州租賃物業租期一般為5年。
4. Amlogic (USA) Ltd是貴公司主要股東Amlogic Holdings Ltd.的子公司。
5. 據貴公司告知，該物業剩餘約7,814平方英尺的部分於估值日期處於空置狀態。

6. 根據土地使用規劃，該物業所在地劃分為P區，即規劃社區用地。
7. 吾等已分析近期類似物業的市場成交記錄，並與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介於每平方英尺537.81美元至950.00美元。針對可資比較物業與標的物業在時間、位置及物理特徵等多方面的差異，吾等進行適當調整與分析，從而得出該物業的市值。基於可資比較物業分析，標的物業市值的經調整平均單價為每平方英尺778.00美元。