

附錄三

物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2026年2月28日所持中國物業市值所發表意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：深圳創智芯聯科技股份有限公司

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）遵照深圳創智芯聯科技股份有限公司（「**貴公司**」）的指示，對 貴公司及/或其子公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）擁有權益的若干物業（個別「**該物業**」或統稱「**該等物業**」）進行估值（更多詳情載於隨附估值報告），吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於2026年2月28日（「**估值日期**」）之價值的意見。

估值基準

吾等對該等物業各自的估值指其市值，根據香港測量師學會刊發之2024年香港測量師學會估值標準，其界定為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

附錄三

物業估值報告

吾等確認，估值符合香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會全球估價標準及國際估值標準以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引。

吾等對各該等物業的估值均按全部權益基準進行。

估值假設

吾等對各該物業的估值不包括因非典型融資、售後租回安排、任何與出售有關之人士給予之特別對價或特許權等特殊條款或情況，或僅向特定擁有人或買方提供之任何價值因素而誇大或貶損之估計價格。

在該等物業估值過程中，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問上海市錦天城(深圳)律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該等物業業權及 貴集團於該等物業中的權益所提供的資料及意見。除有關該等物業的法律意見另有說明者外，對該等物業進行估值時，吾等已假設 貴公司擁有該等物業的可強制執行業權，並可於獲批尚未屆滿的年期整段期間內，自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

根據 貴公司提供的資料，其業權狀況及獲授的主要證書、批文以及許可證載於估值報告附註。

吾等於估值時並無就該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，估值乃基於各該等物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在達成吾等對該等物業市值的意見時，吾等已採用市場比較法，假設在其現有狀態下銷售的各項該等物業，並參考相關市場中可用的可資比較銷售交易，並作出適當調整，包括但不限於交易狀態、位置、交通便利性、樓齡及維修情況等其他相關因素。市場比較法理論上是物業估值的最佳方法，原因為其乃一項市場法，顯示買家為市場上物業實際支付的價格水平。鑒於有足夠的相關證據表明買家願意為市場上類似的物業支付的價格水平，有關可資比較物業的交易一般可供參考，因此，吾等已採用同時亦符合市場慣例的市場比較法。

附錄三

物業估值報告

市場比較法中就該等物業採用的主要假設為：

位置	物業類別	單位市值 (人民幣元/平方米)
中國珠海	工業廠房	2,000~4,600

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、開發計劃、建築成本、竣工日期、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益等事宜以及所有其他有關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，向吾等提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

環境、社會與治理

可持續性及環境、社會與治理（「ESG」）因素是部分市場參與者在決策過程中可能予以考慮的事項，並可能反映於定價之中。在本次估值過程中，吾等在適用的情況下，已參考當前市場參與者可能考慮的相關因素，對物業的重大可持續性特徵予以考量，該等特徵基於現場查勘、 貴公司提供或通知的資料所觀察所得。為免疑義，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，此類工作超出吾等的專業範疇，需額外聘請相關領域專家提供意見。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

業權調查

吾等獲 貴公司提供有關該等物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該等物業的所有權或查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的該等物業的業權，故吾等依賴 貴公司或中國法律顧問提供的有關 貴公司於該等物業的權益的法律意見。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師黃博文（擁有兩年物業估值經驗的高級估值師）、吾等香港辦事處的估值師LF Cai（擁有三年物業估值經驗的助理經理）、吾等深圳辦事處的估值師Jing Zhou（擁有八年物業估值經驗的經理）已於2025年3月18日檢查外觀，並在可行的情況下檢查內部。然而，吾等並無進行任何實地視察，以確定土壤條件及服務等是否適合任何未來開發。吾等的估值是基於該等方面令人信納，且在施工期間不會產生任何特殊成本或延誤的假設而編製。此外，儘管並無進行結構測量，在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業並無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。概無對任何服務進行測試。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積，且吾等假設交付予吾等的文件副本上所示面積正確無誤。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值中所述的所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

附錄三

物業估值報告

獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者概無可能與該等物業適當估值構成衝突或可以合理被視為能夠影響吾等給予公正意見的能力的金錢或其他利益。

隨函附奉估值概要及估值報告。

深圳市
寶安區
西鄉街道
龍騰社區
匯智研發中心
BC座C2802
深圳創智芯聯科技股份有限公司

董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS、MRICS、R.P.S. (GP)
謹啟

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。林女士於大中華區及海外多個國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識以及可勝任估值工作的技能及理解。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估值概要

物業	貴集團		
	於2026年2月28日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2026年2月28日 現況下應佔的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
貴集團於中國持作自用的物業			
1. 中國廣東省珠海市金灣區石化 六路588號珠海化工園區	200,000,000	100	200,000,000
2. 中國廣東省珠海市金灣區三虎 大道320號珠海產研園	219,000,000	100	219,000,000
總計(人民幣元)：	419,000,000		419,000,000

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團於中國持作自用的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
1.	中國廣東省珠海市金灣區石化六路588號 珠海化工園區	於估值日期，該物業為自用物業，作生產用途。	人民幣200,000,000元 (人民幣貳億元) (貴集團應佔100%權益：人民幣200,000,000元)
	該物業於2022年5月竣工，總建築面積為35,070.82平方米。總建築面積明細如下：		
	用途	總建築面積	
		(平方米)	
	工廠	19,767.98	
	倉庫	9,712.27	
	辦公樓	5,215.70	
	公用設施樓宇	244.58	
	警衛室-A	111.57	
	警衛室-B	9.36	
	警衛室-C	9.36	
	總計：	<u><u>35,070.82</u></u>	
	該物業位於中國廣東省珠海市金灣區石化六路南。附近開發項目主要為工業開發性質。		
	據貴公司告知，該物業主要作工業用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無變更該物業用途的任何計劃。		
	該物業的土地使用權已獲授，土地使用年期將於2070年4月27日屆滿，作工業用途。		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第(2022)0072691號、第(2022)0072690號、第(2022)0072695號、第(2022)0072692號、第(2022)0072693號、第(2022)0072694號、第(2022)0072696號、第(2022)0072697號、第(2022)0072698號、第(2022)0072699號，該物業的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資子公司珠海市創智成功科技有限公司，總佔地面積為約26,659.77平方米，土地使用年期將於2070年4月27日屆滿，作工業用途。該物業的總建築面積為35,070.82平方米。
- (2) 根據日期為2022年7月12日的營業執照第91440400MA5496U06W號，珠海市創智成功科技有限公司已於2020年1月3日成立為有限公司。
- (3) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - (a) 珠海市創智成功科技有限公司已依法取得上述國有土地使用權及房屋所有權。其有權根據房屋所有權證所載列該物業的擬定用途合法擁有、使用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的所有權。
 - (b) 該物業已經抵押，在抵押期內，相關境內子公司依法享有佔用和使用權。根據法律或合同，抵押物業的轉讓、租賃、再抵押或其他處置受到限制。
 - (c) 除法律意見所披露者外，概無影響資產的質押、抵押或其他產權負擔。
- (4) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批復及牌照頒發情況如下：

房屋所有權證..... 是
營業執照..... 是

附錄三

物業估值報告

估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值																																
2. 中國廣東省珠海市金灣區三虎大道320號珠海產研園	珠海產研園為半導體綜合製造園區。該物業分為兩期，位於總佔地面積33,499.19平方米的地塊上。 該物業一期於2023年6月竣工，總建築面積為22,025.25平方米。總建築面積明細如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>(平方米)</td></tr><tr><td>辦公室及宿舍樓</td><td>3,480.66</td></tr><tr><td>工廠</td><td>15,360.93</td></tr><tr><td>公用設施樓宇</td><td>1,248.36</td></tr><tr><td>A類倉庫</td><td>734.00</td></tr><tr><td>警衛室A</td><td>48.64</td></tr><tr><td>警衛室B</td><td>16.32</td></tr><tr><td>污水處理站</td><td>1,136.34</td></tr><tr><td>總計：</td><td>22,025.25</td></tr></tbody></table> 總建築面積為636.68平方米的污水處理站擴建工程目前正在建設中，預計於2026年4月完工。 該物業二期於2026年2月竣工，總建築面積為24,523.23平方米。總建築面積明細如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>(平方米)</td></tr><tr><td>工廠</td><td>21,109.23</td></tr><tr><td>辦公室及宿舍樓</td><td>3,400.00</td></tr><tr><td>警衛室C</td><td>16.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td>24,523.23</td></tr></tbody></table>	用途	總建築面積		(平方米)	辦公室及宿舍樓	3,480.66	工廠	15,360.93	公用設施樓宇	1,248.36	A類倉庫	734.00	警衛室A	48.64	警衛室B	16.32	污水處理站	1,136.34	總計：	22,025.25	用途	總建築面積		(平方米)	工廠	21,109.23	辦公室及宿舍樓	3,400.00	警衛室C	16.00	總計：	24,523.23	於估值日期，該物業一期及二期為自用，主要作生產用途。	人民幣 219,000,000元 (人民幣貳億壹仟玖佰萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣219,000,000元)
用途	總建築面積																																		
	(平方米)																																		
辦公室及宿舍樓	3,480.66																																		
工廠	15,360.93																																		
公用設施樓宇	1,248.36																																		
A類倉庫	734.00																																		
警衛室A	48.64																																		
警衛室B	16.32																																		
污水處理站	1,136.34																																		
總計：	22,025.25																																		
用途	總建築面積																																		
	(平方米)																																		
工廠	21,109.23																																		
辦公室及宿舍樓	3,400.00																																		
警衛室C	16.00																																		
總計：	24,523.23																																		

附錄三

物業估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
	該物業位於中國廣東省珠海市金灣區三虎大道。附近開發項目主要為工業開發性質。 據 貴公司告知，該物業作工業用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無變更該物業用途的任何計劃。 該物業的土地使用權已獲授，土地使用年期將於2071年6月17日屆滿，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第(2023)0276248號、第(2023)0276254號、第(2023)0276300號、第(2023)0276753號、第(2023)0276256號、第(2023)0276721號、第(2023)0276755號、第(2023)0276299號，該物業的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資子公司珠海市創智芯科技有限公司，總佔地面積為33,499.19平方米，土地使用年期將於2071年6月17日屆滿，作工業用途。該物業總建築面積為22,025.25平方米。
- (2) 根據日期為2026年2月11日的2026年第10號建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為24,525.23平方米，已於2026年2月10日竣工並通過最終驗收。
- (3) 根據日期為2024年12月17日的建設工程規劃許可證第4404042024GG0177458號，建築面積為636.68平方米的建築工程位於珠海經濟技術開發區裝備製造區三虎大道東北側，符合城鄉規劃規定。
- (4) 根據日期為2026年1月16日的建築工程施工許可證第440401202601160101號，該物業總建築面積為636.68平方米，位於南水鎮三虎大道東北側，符合建設規定並已獲准建設。
- (5) 根據日期為2022年12月27日的營業執照第91440400MA54HP4D24號，珠海市創智芯科技有限公司已於2020年4月15日成立為有限公司。
- (6) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - (a) 珠海市創智芯科技有限公司已依法取得上述國有土地使用權及房屋所有權。其有權根據房屋所有權證所載列該物業的擬定用途合法擁有、使用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的所有權。

附錄三

物業估值報告

- (b) 該物業已經抵押，在抵押期內，相關境內子公司依法享有佔用和使用權。根據法律或合同，抵押物業的轉讓、租賃、再抵押或其他處置受到限制。
- (c) 除法律意見所披露者外，概無影響資產的質押、抵押或其他產權負擔。
- (7) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批復及牌照頒發情況如下：

房屋所有權證.....	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
建設工程竣工驗收證書	是
營業執照.....	是