

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司所持物業權益於[2026年4月30日]的估值而發出的函件全文及估值證書，以供載入本文件。



Suites 2401-06, 24/F, Everbright Centre, 108 Gloucester Road,
Wan Chai, Hong Kong

TEL : +852 3702 7338 FAX : +852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

根據上海果納半導體技術股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的指示，吾等對 貴公司於中華人民共和國(「中國」)所持物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於[2026年4月30日](「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

估值基準及估值標準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值基準則被英國皇家特許測量師學會界定為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引載列的所有規定、英國皇家特許測量師學會(「RICS」)發佈的RICS評估 – 2024年全球標準及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則。

估值假設

吾等對該物業的估值不包括因特殊條款或情況(如非常規融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)而上漲或下跌的估計價格。

吾等的報告並無考慮被估值的任何物業的任何押記、按揭或欠款或進行出售時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。

在對位於中國的該物業進行估值的過程中，吾等倚賴 貴集團及其法律顧問北京德恒律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業業權所提供的意見。

對該物業進行估值時，吾等倚賴中國法律顧問於[•]年[•]月[•]日就該物業提供的法律意見(「**中國法律意見**」)。除另有說明外， 貴集團已合法取得該物業的不動產權。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

對該物業進行估值時，由於標的物業的樓宇及結構物的性質使然，概無即時可取得的市場銷售可資比較資料。吾等按折舊重置成本對物業權益進行估值。折舊重置成本定義為「將一項資產置換為現時等效資產的當前成本，減去外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」，並根據現有土地用途的估計市值，另加該樓宇的當前重置(重建)(包括改造)成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業業權的文件副本。在可能的情況下，吾等已檢查文件正本，以核實位於中國的該物業的現有業權及該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。於估值過程中，吾等相當倚賴中國法律顧問就位於中國的該物業的業權有效性發出的中國法律意見。

實地勘察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。該項實地視察由經理Turman Cheung及高級分析師Yerna Liu於2026年2月10日進行。彼等在中國物業估值方面分別擁有超過五年及三年經驗。

附錄三

物業估值報告

在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行實地勘查以確定地面狀況及設施是否適合於其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定該標的物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無對任何公用事業服務設施進行測試。吾等的估值乃基於該等方面皆令人滿意的假設而編製。吾等進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除另有說明外，吾等相當倚賴 貴集團或中國法律顧問或其他專業顧問就有關事項向吾等提供的資料，如法定通告、規劃許可、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發建議、物業識別、佔用詳情、佔地面積、建築面積、有關年期、租期事宜及所有其他相關事宜。

吾等概無理由質疑 貴集團向吾等提供有關資料的真確性。吾等亦尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等概無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等獲提供的業權文件及官方地盤圖所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為近似值。並無進行實地測量。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自獲提供的相關中文文件，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額以人民幣列值。

以下隨附吾等的估值證書。

此 致

中國上海市浦東新區
臨港新片區博藝路100號
拓樸園3號樓
上海果納半導體技術股份有限公司

董事會 台照

為及代表
艾華迪評估諮詢有限公司
首席合夥人
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
RICS註冊估值師
彭頌邦
謹啟

2026年[•]

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。其於香港、中國、美國及東亞和東南亞的物業估值方面擁有超過15年經驗。

估值證書

貴公司於中國持作自用的物業權益

序號	物業	描述及年期	估用詳情	於[2026年4月30日] 現況下的市值 人民幣元
1.	中國浙江省海寧市 海昌街道隆興路 111號	<p>該物業包括六棟1層至6層的工業建築，以及一棟1層的地下室，總建築面積約51,111.67平方米。</p> <p>於估值日期，該物業持作自用。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2024年7月竣工。</p> <p>該物業位於嘉興市下轄的縣級市海寧市海昌街道隆興路。該物業距離海寧火車站約3公里，距離嘉興南湖機場約23.5公里。</p> <p>該物業獲授不動產權的期限至2073年1月10日，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團估用，作產品研發用途。	[192,530,000] (貴公司應佔100%權益： [192,530,000])

附註：

1. 根據日期為2022年11月7日海寧市自然資源和規劃局與浙江果納半導體技術有限公司(「浙江果納」)訂立的不動產權出讓合同 - 第3304812022A21150號(其中 貴公司直接持有浙江果納100%股權)，已授予浙江果納一幅地塊的不動產權，地塊面積約為26,032平方米，期限為50年，用途為工業，用地總價款約為人民幣11,800,000元。

附錄三

物業估值報告

誠如上述合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

允許用途	:	工業
地積比率	:	≥1.8及≤2.5
許可可計容建築面積	:	46,857.60平方米至65,080.00平方米
地盤覆蓋率	:	≤55%
綠化率	:	≥12%

2. 根據海寧市自然資源和規劃局頒發的5份房地產權證，該物業的不動產權及房屋所有權已歸屬於浙江果納，詳情如下：

序號	證書編號	土地用途	樓宇用途	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	浙(2025)海寧市不動產權 第0030581號	工業	工業	2073年1月10日	1,584.36	8,002.97
2	浙(2025)海寧市不動產權 第0030576號	工業	工業	2073年1月10日	1,223.83	9,724.20
3	浙(2025)海寧市不動產權 第0030582號	工業	工業	2073年1月10日	2,016.09	6,738.20
4	浙(2025)海寧市不動產權 第0030583號	工業	工業	2073年1月10日	1,148.56	6,741.57
5	浙(2025)海寧市不動產權 第0030541號	工業	工業	2073年1月10日	20,059.16	19,904.73
總計：					26,032.00	51,111.67

3. 據 貴集團告知，該物業的詳情載列如下：

分類	用途	建築面積 (平方米)
貴公司於中國持作自用的物業權益	工業	41,123.65
	附屬樓宇	6,765.57
	地下室	3,222.45
總計：		51,111.67

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 浙江果納已根據不動產所有權證書的條款，取得該物業的不動產權及建築物所有權；及
 - b. 該物業已抵押予中國光大銀行股份有限公司嘉興分行及中信銀行股份有限公司嘉興海寧支行。
5. 於進行估價的過程中，我們假設該物業的轉讓不存在任何法律障礙。
6. 吾等已根據以下基準及分析作出估值：

吾等進行不動產權估值時已考慮及分析附近區域的3處土地出售可比物業。作工業用途的土地出售的經調整地盤價介乎每平方米人民幣750元至每平方米人民幣790元。估值採用的單價與相關可比物業的單價在位置、時間及面積等方面進行適當調整後一致。

就建築部分而言，建築的當前重置成本乃通過釐定與所估值建築具有相同服務能力的新式替代建築的建設成本進行評估。根據吾等對當地建設成本的研究，工業建築的經調整重置成本介乎每平方米人民幣2,820元至每平方米人民幣4,090元，附屬樓宇的經調整重置成本介乎每平方米人民幣2,350元至每平方米人民幣2,490元及地下室的經調整重置成本介乎每平方米人民幣6,470元至每平方米人民幣8,090元。估值採用的重置成本與吾等的研究結果一致。