

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中國所持物業於2026年4月30日的市場價值的意見所發出函件及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港
鰗魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安區朗東路8號禮鼎科技園的物業權益及使用

指示、目的及估值日期

茲遵照禮鼎半導體科技(深圳)有限公司(「貴公司」)向戴德梁行(「戴德梁行」)所發出指示，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」)擁有權益的上述物業擁有及租賃部分分別對應的物業權益及使用權(該實體稱為「該物業」，自其產生的權益統稱為「該物業權益」)進行估值。我們確認已進行視察、作出有關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以便向 閣下提供我們對該物業於2026年4月30日(「估值日」)之價值的意見。

估值基準

我們對該物業權益的估值乃指其市值，其定義根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)為「某一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值當日進行交易的估計交易金額」。

我們確認估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年)進行。

我們對該物業權益的估值乃按整項權益基準進行。

附錄三

物業估值報告

估值假設

我們對該物業權益的估值並不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何僅供特定擁有人或買方可用的價值因素）而被抬高或貶低的估計價格。

我們確認我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年）所列載規定進行。

在我們對該物業權益進行估值時，我們依賴 貴公司所提供的資料及意見，並已考慮 貴公司的中國法律顧問（「**法律顧問**」）金杜律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益向 貴公司所提供意見。除另有說明外，我們對物業進行估值時，已假設 貴公司擁有物業的可強制執行業權，並於獲授的整個相應未屆滿土地使用年期內擁有自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業的權利。

根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告的附註中。

我們的估值並無就該物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，估值乃基於該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

可持續性與環境、社會及管治

可持續性與環境、社會及管治（「**ESG**」）因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，我們已（如適用）於當前市場參與者會考慮的範圍內考慮從檢查所得、 貴公司所提供或知會我們的資料中觀察到的該等物業的重大可持續發展特徵。為免生疑問，我們的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於我們的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

估值方法

該物業由兩部分組成： 貴集團擁有的部分（「**自有部分**」）及 貴集團向當地政府租賃的部分（「**租賃部分**」）。

就自有部分而言，根據相關不動產權證書，土地使用權及其上建築物既不可轉讓亦不可租賃。鑑於該等限制，我們並無就上述部分賦予任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，我們獲要求按合法業權（附有不受限制的權利及無任何產權負擔）為基準提供價值。

由於自有部分的特定性質及附近缺乏相同特徵物業的銷售交易，我們主要採用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃基於對土地在現有用途下的價值的估計，加上建築物改良的現時重置成本，再扣除物理折舊及所有相關形式的陳舊及優化的撥備。就土地部分而言，我們一般參考相關市場上可取得的可比土地銷售證據，並作出適當調整，包括但不限於地點、時間、面積等。折舊重置成本法須考慮實體因整體使用資產而產生的服務

附錄三

物業估值報告

潛力，並適當考慮所使用的總資產。採用折舊重置成本法得出的市場價值適用於整個綜合體或開發項目作為一項獨特權益，且並無假設綜合體或開發項目會進行零碎交易。

就租賃部分而言，我們已採用收益法下的投資法藉以適當的資本化率對該物業的租金收入潛力資本化。我們亦交叉核實相關市場上可得的可資比較銷售憑證。

在使用投資法時，我們主要參考物業用途類型相若的相關可資比較租金憑證作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質量、業態組合、大小、時間及其他相關因素。

我們進行估值時採用的資本化率乃基於我們經適當調整後對分析用途類型相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途類型相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出該等物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

資料來源

於估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業的證明、佔用詳情、發展計劃、建造成本、完工日期、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益等事宜以及所有其他相關事宜所提供的意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃以我們獲提供的資料作基準，故僅為約數。我們並無理由懷疑我們獲 貴公司提供對估值而言屬重大的資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，向我們所提供的資料並無遺漏重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參閱有關文件的中文正本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢其他專業顧問。

業權調查

我們已獲 貴公司提供有關該物業目前業權的文件副本。然而，我們未能進行查冊以核實該物業的擁有權；而我們並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。我們亦未能確認位於中國的該物業的業權，故此我們依賴 貴公司提供的資料或考慮 貴公司法律顧問就 貴公司於該物業的權益提供的意見。

實地視察

我們深圳辦事處高級副董事Tommy Yuan(註冊房地產估價師，擁有10年物業估值經驗)已於2026年3月19日視察該等物業外觀，並在可能的情況下視察其內部情況。我們並未在現場開展任何調查，以釐定土壤條件及服務等是否適合任何未來發展計劃。我們進行估值時，已假設相關方面均符合條件，且不會於建設期內產生額外成本或遭遇延誤工期。此外，在我們的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

除另有註明外，我們並無進行實地測量以核實物業的佔地面積及樓面面積，惟假設我們獲提供的文件副本所示面積乃正確無誤。

貨幣

除另有指明外，我們估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

獨立性

我們謹此確認戴德梁行及簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見的能力造成影響。

隨函附奉我們的估值報告。

此 致

中華人民共和國
廣東省
深圳市寶安區
朗東路8號
禮鼎半導體科技(深圳)有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
資深董事
林淑敏
香港測量師學會專業會員、
英國皇家特許測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
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多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

附錄三

物業估值報告

估值報告

貴集團—貴集團於中國持有的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 現況下的市值
中國 廣東省 深圳市寶安區 朗東路8號 禮鼎科技園部之 物業權益及使用 權權益	禮鼎科技園為一個工業園，由各類樓宇組成，坐落於一幅佔地面積57,234.34平方米的地塊上，總建築面積（按業權計）約為213,690.06平方米，包括兩幢廠房、一座水處理中心、兩座倉庫、一座研發辦公樓、344個地下停車位。該物業約於2024年竣工。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作製造用途。 (見附註(9))	自有部分：無商業價值 (請參閱附註(12)及(13)) 租賃部分：人民幣 [314,000,000]元 (人民幣 叁億壹仟肆佰萬元整)

自有部分包括總建築面積（按業權計）約為166,376.77平方米及244個地下停車位。詳情概要如下：

(本集團應佔100%權益：
人民幣[314,000,000]元)

樓號	樓宇	總建築面積 (按業權計) (平方米)
1#	廠房	84,477.20
2#	廠房(1樓、2樓、 6樓及7樓)	37,964.29
3#	水處理中心	26,460.67
4#	丙類倉庫	6,895.55
5#	甲類倉庫	903.00
6#	研發辦公樓	9,676.06
總計：		<u><u>166,376.77</u></u>

租賃部分包括2#樓3至6層總建築面積（按業權計）約47,313.29平方米及100個地下停車位。

該物業位於深圳市寶安區，長堤路以北、朗東路以東。附近發展項目主要為工業及住宅性質。

據貴公司表示，該物業主要作工業用途；不存在環境問題與訴訟糾紛；亦無任何改變用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2051年2月8日屆滿，用於工業用途。

租賃部分根據一份主租約出租予貴集團，租期將於2045年11月19日屆滿，用於生產車間及停車場用途。

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據日期為2021年7月30日的不動產權證書第(2021) 0135658號，該物業的土地使用權已歸屬於禮鼎半導體科技(深圳)有限公司，佔地面積約57,234.34平方米，土地使用年期於2051年2月8日屆滿，作工業用途。

上述部分土地使用權及建築物允許部分抵押。然而，抵押金額不得超過合同項下剩餘土地使用年限的價值與建築物及構築物殘值的總和。土地使用權及其上建築物既不可轉讓亦不可租賃。

- (2) 根據日期為2026年5月29日的六份編號為0210976至0210981的不動產所有權證書，該物業部分(總建築面積為166,376.77平方米)的土地使用權及建築物所有權已歸屬於禮鼎半導體科技(深圳)股份有限公司，土地使用權期限於2051年2月8日屆滿，作工業及倉庫用途。

上述部分土地使用權及建築物允許部分抵押。然而，抵押金額不得超過合同項下剩餘土地使用年限的價值與建築物及構築物殘值的總和。土地使用權及其上建築物既不可轉讓亦不可租賃。

- (3) 根據日期為2026年6月8日的編號為(2026) 0251903的不動產權所有權證書，該物業2#地塊(總建築面積為47,313.29平方米)的土地使用權及建築物所有權已歸屬於深圳市保安區公共物業管理局，土地使用權期限於2051年2月8日屆滿，作創新型產業用途。

- (4) 根據日期為2021年3月26日的建設用地規劃許可證第440306202100013號，一項佔地面積57,234.34平方米、總開發規模269,000平方米的發展項目，其建設用地符合相關規劃要求。

- (5) 根據日期為2023年11月30日的建設工程規劃許可證第4403062023GG0127312號，禮鼎科技園的建設工程符合相關規劃要求。

- (6) 根據建設工程施工許可證第2021-0527號，開發規模為291,650.13平方米的建設工程符合相關開工要求，獲准開工。

- (7) 根據日期為2024年1月10日的建設工程竣工測量報告第2023172號及日期為2024年10月31日的竣工驗收合格證書第4403062024HY0049496號，總建築面積292,697.43平方米的禮鼎科技園建設工程已竣工。

廠房2#的3樓至5樓、6樓部分面積(總建築面積47,313.29平方米)及地下1層100個地下停車位的所有權歸屬於地方政府。

- (8) 據 貴公司告知，測量報告與不動產所有權證書之間的面積差異主要是由於不動產所有權證書不包括警衛室及若干公共區域的面積。在估值過程中，我們僅考慮了證書所載的面積。

- (9) 根據深圳市寶安區公共物業管理中心及禮鼎半導體科技(深圳)有限公司於2025年11月14日簽訂的租賃協議，禮鼎科技園區內2#樓3至6層總建築面積約47,313.29平方米的部分及100個地下停車位，於2025年11月20日起至2045年11月19日止出租予禮鼎半導體科技(深圳)有限公司，總租金為人民幣30,000,000元，作製造用途。禮鼎半導體科技(深圳)有限公司不得將該場所的全部或部分轉租予第三方。

附錄三

物業估值報告

(10) 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下：

(a) 禮鼎半導體科技(深圳)股份有限公司已完成業權登記並取得相關不動產權證書，可合法享有有關 貴集團擁有該物業部分的不動產所有權；及

(b) 貴公司擁有的該物業部分不附帶任何產權負擔。

(11) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況：

不動產權證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工測量報告	有
竣工驗收合格證書	有

(12) 由於附註(1)所述的轉讓及租賃限制，我們並無就 貴集團擁有的物業部分賦予任何商業價值。為供 貴集團管理層參考，我們已按合法業權(附有不受限制的權利及無任何產權負擔)為基準對該部分進行估值，估值為人民幣1,852,000,000元(人民幣十八億五千二百萬元)。

(13) 該物業權益各組成部分的市場價值載列如下：

自有部分物業權益：無商業價值(參考價值：人民幣1,852,000,000元(見附註(12))
租賃部分使用權：人民幣314,000,000元