

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於二零一三年七月三十一日的估值所發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓1601室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對晶芯科技控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業市值進行估值。我們確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的其他資料，以就物業於二零一三年七月三十一日（「估值日期」）的價值向 貴集團提供意見。

市值定義

我們對每項物業的估值乃代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所下的定義，市值指「由自願買家與自願賣家就資產或負債經適當推銷後於估值日期達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

我們對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載的規定。

估值假設

我們的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士作出的特別考慮或授出的特許權或任何特別價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

除另有註明外，在對位於中國的物業進行估值時，我們倚賴 貴集團或 貴集團中國法律顧問錦天城律師事務所就位於中國物業的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，我們假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

業權調查

我們已就香港的物業於土地註冊處查冊。我們未能就其他司法權區的物業業權進行調查，惟我們已參考 貴集團提供的業權文件的副本。然而，我們並無查閱物業的文件正本以核實擁有權或核實任何文件的任何修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

估值方法

在對 貴集團於香港擁有及佔用的第一類物業進行估值時，我們已採用直接比較法，並參考市場上可資比較的銷售交易。

因 貴集團在中國租賃的第二類物業不得轉讓或缺乏可觀租金回報，故我們認為該等物業並無商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供的資料，且已信納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、土地及樓宇的憑證、年期、樓宇規格、佔用詳情、樓面面積以及所有其他有關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料作出，故此僅為約數。我們並無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性。我們亦從 貴集團獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

實地視察

本集團戴德梁行香港辦事處估值師Angelina Kwok及深圳辦事處估值師Candy Gan已於二零一三年八月視察物業的外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。然而，我們並無進行結構測量，惟我們在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並未對任何設施進行測試。

我們未能進行詳細的實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，我們已假設交予我們的文件副本所示的面積均為正確。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

九龍
九龍灣
常悅道3號
企業廣場2期29樓
晶芯科技控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一三年八月三十日

附註： 黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值概要

物業	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值 港元	貴公司 應佔權益 %	貴公司應佔 於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值 港元
第一類 – 貴集團在香港擁有及佔用的物業			
1. 九龍九龍灣常悅道3號企業廣場2期 29樓一、二、三、五、六、七及八室 及二樓P8號泊車位及五樓P10、P12及 P14號泊車位	66,000,000	100	66,000,000
		小計：	66,000,000
第二類 – 貴集團在中國租賃的物業			
2. 中國廣東省深圳市寶安區西鄉街道 恒豐工業城新寶匯工業區B17棟四 至五樓	無商業價值	100	無商業價值
3. 中國廣東省深圳市寶安區西鄉街道 恒豐工業城新寶匯工業區A18棟四樓	無商業價值	100	無商業價值
		小計：	無商業價值
		合計：	66,000,000

估值證書

第一類－ 貴集團在香港擁有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
1. 九龍九龍灣常悅道3號企業廣場2期29樓一、二、三、五、六、七及八室及二樓P8號泊車位及五樓P10、P12及P14號泊車位	該物業包括建於六層高停車場之上的27層高工業／辦公室大樓29樓全層及二樓及五樓四個私人泊車位。該物業於二零零一年落成。	該物業現時由貴集團佔用作配套辦公室用途。	66,000,000港元
新九龍內地段6204號33578份之728份	該物業的總建築面積約為9,420平方呎(875.14平方米)，惟不包括泊車位面積。 該物業乃向政府租用，由一九九八年七月二日起為期50年。該物業應付政府地租相等於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為拓豐資本有限公司。
- (2) 該物業按揭予星展銀行(香港)有限公司。
- (3) 根據牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖(編號S/K13/27)，該物業被劃為「其他指定用途」。

估值證書

第二類－ 貴集團在中國租賃的物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
2. 中國廣東省深圳市寶安區西鄉街道恒豐工業城新寶匯工業區B17棟四至五樓	<p data-bbox="571 566 1038 676">該物業包括於二零零四年落成的五層高工業綜合大樓四至五樓兩個工業單位。</p> <p data-bbox="571 736 1038 810">該物業總建築面積約為2,842平方米，現時由 貴集團佔用作工業用途。</p> <p data-bbox="571 868 1038 1070">該物業乃由獨立第三方租予博達通科技(深圳)有限公司，年期由二零一一年五月一日起至二零一六年十二月三十一日止，月租為人民幣31,262元(不包括物業管理費及公用設施費用)。</p> <p data-bbox="571 1127 1038 1195">根據中國法律意見，租約已於有關部門登記並屬合法、有效及具約束力。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
3. 中國廣東省深圳市寶安區西鄉街道恒豐工業城新寶匯工業區A18棟四樓	<p data-bbox="568 400 1054 470">該物業包括於二零零四年落成的七層高宿舍大樓四樓13個宿舍單位。</p> <p data-bbox="568 527 1054 597">該物業總建築面積約為517平方米，現時由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="568 655 1054 853">該物業乃由獨立第三方租予博達通科技(深圳)有限公司，年期由二零一一年五月一日起至二零一六年十二月三十一日止，月租為人民幣5,687元(不包括物業管理費及公用設施費用)。</p> <p data-bbox="568 910 1054 1112">根據中國法律意見，租約並未於有關部門登記。然而，此並無影響租約的合法性、有效性及約束力效力。博達通科技(深圳)有限公司仍有權租賃該物業。</p>	無商業價值