

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的選定物業權益於2025年5月31日所作估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



仲量聯行

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
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對廣東天域半導體股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對選定物業權益於2025年5月31日（「估值日期」）的市值的意見。

選定物業權益構成非物業活動的一部分，而每項物業的賬面值佔貴集團總資產的15%或以上，因此物業權益的估值須載入本文件。

吾等的估值乃基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易而交換的估計金額」。

於對貴集團於中國持有的發展中的第一類物業權益進行估值時，吾等假設其會根據由貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售證據，同時計及於估值日期與建設階段相

附錄三

物業估值報告

關的累計建築成本及專業費用以及發展項目竣工預計產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團基於物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

比較法依賴於市場交易獲廣泛接納為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。鑒於存在相關可資比較土地出售交易，故吾等已採用符合市場慣例的比較法。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，但未獲發樓宇的建築工程竣工驗收證書／表的房地產開發項目。

吾等採用比較法對 貴集團在中國持作未來開發的第二類物業權益進行估值，假設物業權益按現狀直接交吉出售，並參考市場的可資比較銷售交易。

就吾等的估值而言，持作未來開發的房地產開發項目乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用權證／不動產權證(就土地而言)的房地產開發項目。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場中出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的全部規定。

附錄三

物業估值報告

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關該等物業權益的各種產權文件(包括國有土地使用權出讓合同、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾核查文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 北京德恒(深圳)律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求而編製。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃由Jason Chen先生於2024年9月3日進行。彼為中國註冊資產評估師並於中國物業估值方面擁有逾5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣(RMB)為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供閣下參閱。

此 致

廣東天域半導體股份有限公司

中國

廣東省

東莞市

松山湖高新技術產業開發園區

工業北一路5號

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

姚贈榮

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

[日期]

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有31年中國香港及中國物業的估值經驗以及於亞太地區的相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團於中國持有的在建物業權益

第二類： 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

「-」或不適用：不適用或無相關數據

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下之市值	現況下之市值	現況下之
		人民幣元	人民幣元	總市值
		第一類：	第二類：	總計：
1.	位於中國廣東省東莞市 松山湖高新技術產業開發園區 瀘溪中路與大金東路交匯處 東北側的生態園生產基地	534,000,000	54,000,000	588,000,000
2.	位於中國廣東省東莞市 松山湖高新技術產業開發園區 總部三路與科技八路交匯處 北側的一幅地塊	—	72,000,000	72,000,000
總計		<u>534,000,000</u>	<u>126,000,000</u>	<u>660,000,000</u>

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省東莞市松山湖高新技術產業開發園區瀘溪中路與大金東路交匯處東北側的生態園生產基地	<p>該物業位於瀘溪中路與大金東路交匯處東北側。距松山湖北站約15分鐘車程。該地區為一片發達的工業區，擁有成熟及完善的基礎設施。</p> <p>該物業包括一幅佔地面積約為63,197.68平方米的地塊，正在開發為工業開發項目。於估值日期，該物業的部分正在建設（「在建工程」），並計劃於2025年7月竣工。於估值日期，該物業的其餘部分（「空地」）尚未動工。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（不包括土地成本）估計約為人民幣618,600,000元，其中於估值日期已產生約人民幣485,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2072年12月1日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業的部分在建，而該物業的其餘部分為空地。	588,000,000

附錄三

物業估值報告

附註：

1. 根據一份日期為2022年11月25日的國有土地使用權出讓合同 — 東自然出讓(市場)合(2022)第064號，佔地面積約為63,197.68平方米的該物業的土地使用權已訂約出讓予廣東天域半導體股份有限公司(「貴公司」)，補地價為人民幣75,840,000元。該物業作工業用途的計容建築面積為189,593.04平方米。
2. 根據一份建設用地規劃許可證 — 地字第441900202300044號，貴公司已獲准對佔地面積約為63,197.68平方米的該物業進行規劃。
3. 根據一份不動產權證 — 粵(2022)東莞不動產權第0261564號，一幅佔地面積約63,197.68平方米的物業地塊的土地使用權已出讓予貴公司，為期50年，於2072年12月1日屆滿，作工業用途。
4. 根據貴公司獲授的4份建設工程規劃許可證 — 建字第2023-87-1014、2023-87-1015、2023-87-1016及2023-87-1028號，該物業總建築面積約62,090.88平方米的部分已獲准建設。
5. 根據貴公司獲授的4份建築工程施工許可證 — 第441900202306140101、441900202309150201、441900202309150301及441900202410300101號，當地有關部門已允許該物業總建築面積約62,090.88平方米的部分開始施工。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積(「**建築面積**」)載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第一類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益	工廠	55,927.96
	配套	2,905.48
	地庫	<u>3,257.44</u>
	小計：	<u>62,090.88</u>
第二類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益	工廠	76,356.89
	宿舍	56,475.71
	倉庫	1,624.93
	地庫	<u>25,530.00</u>
	小計：	<u>159,987.53</u>
	總計：	<u><u>222,078.41</u></u>

附錄三

物業估值報告

7. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

在進行估值時，吾等已識別並分析當地具有與標的物業相似特徵的各種相關土地銷售證據，例如物業的性質、用途、佔地面積、佈局及可達性。該等可資比較地盤作工業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣400元至人民幣440元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設樓面地價。或者，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。有關時間調整，已考慮交易日期至估值日期期間的市況。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供載有物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下項目：

- a. 貴公司依法有效擁有該物業的土地使用權並為該物業土地使用權的唯一合法土地使用者。 貴公司有權依法佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；及
- b. 貴公司已依法取得該物業在建工程的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

9. 主要證書／批文匯總如下所示：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 不動產權證(就土地而言)	有
c. 建設用地規劃許可證	部分
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	部分
f. 建築工程竣工驗收證書／表	不適用
g. 房屋所有權證／不動產權證(就樓宇而言)	不適用

10. 就本報告而言，該物業按其持有目的分成以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下之市值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有的在建物業權益	534,000,000
第二類 — 貴集團持作未來開發的物業權益	54,000,000
總計：	<u>588,000,000</u>

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省東莞市松山湖高新技術產業開發園區總部三路與科技八路交匯處北側的一幅地塊	<p>該物業位於總部三路與科技八路交匯處北側。距離松山湖北站約10分鐘車程。該地區為發達的研發區，擁有成熟及完善的基礎設施。</p> <p>該物業包括一幅佔地面積約13,218.99平方米的地塊，該地塊將開發為研發開發項目，總規劃計容建築面積約為52,875.96平方米。</p> <p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業尚未動工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2073年2月25日屆滿，作科研用途。</p>	於估值日期，該物業為空地。	72,000,000

附註：

- 根據一份日期為2023年2月7日的國有土地使用權出讓合同 — 東自然出讓(市場)合(2023)第016號，佔地面積約為13,218.99平方米的該物業的土地使用權已訂約出讓予 貴公司，補地價為人民幣70,120,000元。該物業作科研用途的計容建築面積為52,875.96平方米。
- 根據不動產權證 — 粵(2023)東莞不動產權第0054160號，佔地面積約為13,218.99平方米的該物業的土地使用權已出讓予 貴公司，為期50年，於2073年2月25日屆滿，作科研用途。

附錄三

物業估值報告

3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

在進行估值時，吾等已識別並分析當地具有與標的物業相似特徵的各種相關土地銷售證據，例如物業的性質、用途、佔地面積、佈局及可達性。該等可資比較地盤作科研用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣1,400元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特徵方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設樓面地價。或者，倘可資比較物業不如該物業或不理想，則向上調整。有關時間調整，已考慮交易日期至估值日期期間的市況。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供載有物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下項目：

貴公司依法有效擁有該物業的土地使用權並為該物業土地使用權的唯一合法土地使用人。 貴公司有權依法佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。

5. 主要證書／批文匯總如下所示：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 不動產權證(就土地而言)	有
c. 建設用地規劃許可證	不適用
d. 建設工程規劃許可證	不適用
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證書／表	不適用
g. 房屋所有權證／不動產權證(就樓宇而言)	不適用

6. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第二類 — 貴集團持作未來開發的物業權益」類別。