

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物業權益於2025年8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物業權益於2025年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

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作自用的第一類物業權益進行估值時，由於該物業的樓宇及架構及其所在的特定位置且不太可能獲得相關市場可資比較銷售，因此已參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

附錄三

物業估值報告

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產取代資產的現時成本，減去實體性貶值以及所有相關陳舊及優化的扣除額」。其乃根據土地現有用途的估計市值加上裝修的現有重置(再生產)成本，減去就實體性貶值以及所有相關陳舊及優化作出的扣減而衡量。物業權益的折舊重置成本須計入相關業務的充分潛在盈利能力。在吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合體或開發項目，並假設該綜合體或開發項目不會進行零碎交易。

對於第一類物業權益的土地部分，吾等採用直接比較法，假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

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、建築工程竣工驗收表及其他正式圖則)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。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展和ESG(即環境、社會和公司管治)正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金和資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能產生較高的投資性風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運的情況下，物業的空置率和租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和ESG(第三版)》中亦提及了這一觀點。

附錄三

物業估值報告

有些可持續性和ESG的標準被認為是主觀和難以確定的，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於我們的研究和本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接和確定性的證據表明ESG標準在特定的投資行為及／或對與目標物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益，例如能源效率則可在運營成本中得以體現。我們在這方面還未進行全面的資產和市場調查。儘管目前還沒有直接和切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整市場價格，但我們將持續監測市場走勢和觀點。

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。

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： 貴集團於中國持作自用的物業權益

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 松山湖園區 蘆溪中路與大進東路交匯處 東北側的生態園生產基地	552,600,000	54,000,000	606,600,000
2.	位於中國廣東省東莞市 松山湖園區 總部三路與科技八路交匯處 北側的一幅地塊 ⁽¹⁾	—	72,000,000	72,000,000
	總計	<u>552,600,000</u>	<u>126,000,000</u>	<u>678,600,000</u>

附註：

(1) 該地塊與生態園生產基地無關，預留以供日後使用。

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園區蘆溪中路與大進東路交匯處東北側的生態園生產基地	<p>該物業位於蘆溪中路與大進東路交匯處東北側。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，貴集團持作自用的物業部分，包括於2025年7月竣工的總建築面積約為62,835.88平方米一棟工業樓及四棟附屬樓。於估值日期，該物業的其餘部分尚未動工。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</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，該物業部分持作自用，而該物業的其餘部分為空地。	606,600,000

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5份建設工程規劃許可證 — 建字第2023-87-1014、2023-87-1015、2023-87-1016、2023-87-1028及2023-87-1029號，該物業總建築面積約62,835.88平方米的部分已獲准建設。
5. 根據貴公司獲授的5份建築工程施工許可證 — 第441900202306140101、441900202309150201、441900202309150301、4419002024010300101及441900202401250101號，當地有關部門已允許該物業總建築面積約62,835.88平方米的部分開始施工。
6. 根據貴公司獲授予的5份建築工程竣工驗收表，該物業總建築面積約62,835.88平方米的部分已竣工並通過驗收。
7. 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 — 貴集團於中國持作自用的物業權益	工廠	55,927.96
	配套	3,650.48
	地庫	<u>3,257.44</u>
	小計：	<u>62,835.88</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>222,823.41</u></u>

附錄三

物業估值報告

8. 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。

9. 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竣工樓宇的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

10. 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	部分
g. 房屋所有權證／不動產權證(就樓宇而言)	不適用

11. 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 — 貴集團持作自用的物業權益	552,600,000
第二類 — 貴集團持作未來開發的物業權益	54,000,000
總計：	<u><u>606,600,000</u></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。