

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團位於香港及中國的物業權益於二零一三年九月三十日的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



戴德梁行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓  
[www.dtz.com](http://www.dtz.com)

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對威雅利電子(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認已經進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的其他資料，以就該等物業權益於二零一三年九月三十日(「估值日期」)的市值向貴集團提供吾等的意見。

該等物業權益包括其總資本價值構成大部分總資產價值的物業。因此，貴集團認為該等物業的物業估值亦被視為將予披露的重要資料。

吾等對各項物業權益的估值均代表其市值，依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)，市值指「資產或負債經過適當推銷後由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

就該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載列的規定。

吾等對各項物業權益進行的估值並無計及因非典型融資、售後租回安排、任何銷售所涉及人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格的升降。

對 貴集團分別於香港及中國持有及佔用的第一類及第二類物業權益進行估值時，吾等已按直接比較法，假設物業權益在現況下交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易，對該等物業進行估值。

對其政府租契於一九九七年六月三十日前屆滿的香港物業權益進行估值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及《新界土地契約(續期)條例》所載的條文規定，該等租約毋須支付地價即可續期至二零四七年六月三十日，且自續期之日起，每年須按有關物業權益的應課差餉租值的3%支付租金。

除另有說明外，吾等對在中國的各項物業權益進行估值時，已假設物業權益已按象徵式土地使用年費獲授特定期限的可轉讓土地使用權，且已全數支付應繳地價。吾等亦假設物業權益的承授人或使用者可於獲授的租期屆滿前整段期間在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問海問律師事務所就位於中國的各項物業權益的業權及 貴集團於其中擁有的權益所提供的意見。

吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問提供的資料，並已接納向吾等提供的有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業權益證明、佔用詳情、地盤平面圖及樓宇平面圖、地盤及建築面積及其他一切相關事宜的意見。所有尺寸及量度均依據 貴集團向吾等提供的文件副本或其他資料而定，故僅為約數。吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的地盤及建築面積，而吾等已假設提供予吾等的文件副本上所示的面積正確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，而該等資料對估值意義重大。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。實地視察由香港測量師學會會員何曉樺女士、中國合資格房地產估值師范毅先生及中國合資格房地產估值師梁震花女士於二零一三年四月、五月及九月進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。

吾等並無測試任何設施，亦無進行任何環境影響評估。此外，吾等並無就現時發展或任何未來發展項目進行實地調查以確定土地狀況及設施的適宜性等。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況理想，且於施工期間不會產生任何不可預期成本或出現延誤。

吾等進行估值時並未就物業權益的任何抵押、按揭或債項或進行出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

除另有說明外，本物業估值所示的所有金額：就香港的物業權益而言，以港元（「港元」）計值；就中國的物業權益而言，以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此致

香港  
新界  
葵涌  
大連排道192至200號  
偉倫中心二期24樓  
威雅利電子(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S  
謹啟

二零一三年十一月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在香港及中國擁有逾26年的物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一三年 九月三十日 現況下應佔的市值
<b>第一類－ 貴集團於香港持有及佔用的物業權益</b>			
1. 香港 新界 葵涌 大連排道192至200號 偉倫中心二期24樓及 2樓的第P16、P23及 P42號停車位	港元60,000,000	100%	港元60,000,000
		<b>第一類合計：</b>	<b>港元60,000,000</b>
<b>第二類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益</b>			
2. 中華人民共和國 上海市普陀區 中山北路3000號 長城大廈33樓	人民幣73,000,000	100%	人民幣73,000,000
3. 中華人民共和國 上海市長寧區 虹橋路1720弄11號 美麗華花園 金楓閣6樓H室及 地庫一層第108號停車位	人民幣4,360,000	100%	人民幣4,360,000
4. 中華人民共和國 廣東省深圳市福田區 深南中路與 廣深高速交界東南側 金運世紀大廈14樓	人民幣69,100,000	100%	人民幣69,100,000
		<b>第二類合計：</b>	<b>人民幣146,460,000</b>

## 估值證書

## 第一類— 貴集團於香港持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
1. 香港 新界 葵涌 大連排道 192至200號 偉倫中心二期24樓 及2樓的第P16、 P23及P42號停車位	該物業包括一幢於一九八九年 落成的31樓高(另有一層地庫) 工業大樓24樓整層及2樓的三 個停車位。  該物業的建築面積約為 2,379.97平方米(25,618平方 呎)，不包括停車位面積。	於估值日期，該 物業大部分由 貴集團佔用作倉 庫及其他配套用 途，其餘樓面面 積則用作配套辦 公室及停車位。	港元60,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益， 即港元 60,000,000)
葵涌市區地段130號 餘下部分11152份 中的191份及其 增批部分	該物業乃根據新批約第4694號 向政府租借持有，租期由一八 九八年七月一日起計99年並已 獲法定延長至二零四七年六月 三十日。現時就該物業每年應 付的政府地租為該物業當時應 課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 偉倫中心二期24樓及2樓的第P16及P23號停車位的註冊擁有人為威雅利電子(香港)有限公司。偉倫中心二期2樓的第42號停車位的註冊擁有人為威雅利電子管理有限公司。
- (2) 該物業位於根據葵涌分區計劃大綱圖(編號：S/KC/26)指定為「其他指定用途(商業)」的用途地帶。

## 估值證書

## 第二類一 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
2. 中華人民共和國 上海市 普陀區 中山北路3000號 長城大廈33樓	該物業包括一幢於二零零九年落成的44樓高(另有三層地下停車庫)辦公大樓33樓整層(3301至3309室)。  該物業的總建築面積約為1,775.21平方米(19,108平方呎)。  該物業的土地使用權已獲授予,期限為二零零四年七月三十日至二零五四年七月二十九日,作商辦綜合用途。	於估值日期,該物業由貴集團佔用作辦公室。	人民幣 73,000,000  (貴集團應佔 100%權益, 即人民幣 73,000,000)

## 附註:

- (1) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局所發出的八份上海市房地產權證,該物業(總建築面積為1,775.21平方米)的房地產權乃歸屬於威雅利電子(上海)有限公司名下,土地使用期限為二零零四年七月三十日至二零五四年七月二十九日,作商辦綜合用途。上述證書的詳情(其中包括)申述如下:

證書編號	簽發日期	單位編號	用途	建築面積
滬房地普字(2010)第020665號	二零一零年八月九日	3301	辦公	354.62平方米
滬房地普字(2010)第020657號	二零一零年八月九日	3302	辦公	281.11平方米
滬房地普字(2010)第020938號	二零一零年八月十一日	3303	辦公	113.52平方米
		3309	其他(儲藏室)	49.80平方米
滬房地普字(2010)第020658號	二零一零年八月九日	3304	辦公	113.52平方米
滬房地普字(2010)第020659號	二零一零年八月九日	3305	辦公	354.63平方米
滬房地普字(2010)第020660號	二零一零年八月九日	3306	辦公	280.97平方米
滬房地普字(2010)第020661號	二零一零年八月九日	3307	辦公	113.52平方米
滬房地普字(2010)第020698號	二零一零年八月九日	3308	辦公	113.52平方米
合計:				<u>1,775.21平方米</u>

- (2) 根據於二零一零年五月十九日發出的0969911號營業執照(註冊編號:310115400091677(浦東)),威雅利電子(上海)有限公司註冊成立為一家有限公司,註冊資本為美元7,000,000,有效經營期限為二零零二年三月十九日至二零二二年三月十八日。
- (3) 根據貴公司的資料,貴集團持有該物業的100%應佔權益。

- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 威雅利電子(上海)有限公司擁有該物業的合法業權，並有權使用、租賃、抵押或處置該物業。
  - (ii) 據中國法律顧問所知，該物業並不受限於任何過分繁重或不尋常性質的任何契約條款條件或限制，亦無任何產權負擔。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批准及證照的授出情況如下：
- |            |   |
|------------|---|
| 房地產證 ..... | 有 |
| 營業執照 ..... | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下的市值
3. 中華人民共和國 上海市 長寧區 虹橋路1720弄11號 美麗華花園 金楓閣6樓H室及 地庫一層第108號 停車位	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的18樓高(另有一層地下停車庫)住宅大樓6樓的一個住宅單位及地庫一層的一個停車位。</p> <p>該物業住宅單位及停車位的建築面積分別約為130.88平方米(1,409平方呎)及31.91平方米(343平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予，期限為二零零二年七月十九日至二零六三年二月二十八日，作住宅及停車用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團估用作員工宿舍及停車位。	人民幣4,360,000 (貴集團應佔100%權益，即人民幣4,360,000)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局於二零零二年九月十六日所發出的上海市房地產權證(滬房地市字(2002)第009352號)，該物業住宅單位及停車位(建築面積分別為130.88平方米及31.91平方米)的房地產權乃歸屬於欣港有限公司名下，土地使用期限為二零零二年七月十九日至二零六三年二月二十八日，作住宅及停車用途。上述證書的詳情(其中包括)申述如下：

物業	分攤用地面積	建築面積
6樓H室	34.90平方米	130.88平方米
地庫一層第108號停車位	5.92平方米	31.91平方米
合計：	40.82平方米	162.79平方米

- (2) 根據貴公司的資料，貴集團持有該物業的100%應佔權益。
- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 欣港有限公司擁有該物業的合法業權，並有權使用、租賃、抵押或處置該物業。
- (ii) 據中國法律顧問所知，該物業並不受限於任何過分繁重或不尋常性質的任何契約條款條件或限制，亦無任何產權負擔。
- (4) 根據中國法律意見及貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批准及證照的授出情況如下：

房地產證 .....	有
營業執照 .....	不適用

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年九月三十日現況下的市值
4. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 深南中路與 廣深高速交界東南側 金運世紀大廈14樓	該物業包括一幢於二零零八年落成的26樓高(另有2層地下停車庫)商業辦公綜合大樓14樓整層(14A至14L室)。  該物業的總建築面積約為1,852.90平方米(19,945平方呎)。  該物業的土地使用權已獲授予,期限為一九九七年二月二十八日至二零四七年二月二十七日,作商業及辦公用途。	於估值日期,該物業由貴集團佔用作辦公室。	人民幣 69,100,000  ( 貴集團應佔 100%權益, 即人民幣 69,100,000)

## 附註：

- (1) 根據深圳市人民政府所發出的十二份房地產證,該物業(總建築面積為1,852.90平方米)的房地產權乃歸屬於威雅利電子(深圳)有限公司名下,土地使用期限為一九九七年二月二十八日至二零四七年二月二十七日,作商業及辦公用途。上述證書的詳情(其中包括)申述如下：

證書編號	單位編號	用途	建築面積
深房地字第3000606648號	14A	辦公	189.87平方米
深房地字第3000606763號	14B	辦公	137.78平方米
深房地字第3000606848號	14C	辦公	137.78平方米
深房地字第3000606850號	14D	辦公	137.78平方米
深房地字第3000606656號	14E	辦公	137.78平方米
深房地字第3000606775號	14F	辦公	189.87平方米
深房地字第3000606762號	14G	辦公	170.04平方米
深房地字第3000606720號	14H	辦公	136.85平方米
深房地字第3000606768號	14I	辦公	149.22平方米
深房地字第3000606849號	14J	辦公	147.54平方米
深房地字第3000606651號	14K	辦公	147.54平方米
深房地字第3000606776號	14L	辦公	170.85平方米
<b>總計：</b>			<b>1,852.90平方米</b>

- (2) 根據於二零零九年十月十六日發出的1062053號營業執照(註冊編號：440301503303634),威雅利電子(深圳)有限公司註冊成立為一家有限公司,註冊資本為美元5,500,000,有效經營期限為二零零三年七月二十五日至二零三三年七月二十五日。
- (3) 根據貴公司的資料,貴集團持有該物業的100%應佔權益。

- (4) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 威雅利電子(深圳)有限公司擁有該物業的合法業權，並有權使用、租賃、抵押或處置該物業。
  - (ii) 據中國法律顧問所知，該物業並不受限於任何過分繁重或不尋常性質的任何契約條款條件或限制，亦無任何產權負擔。
- (5) 根據中國法律意見及 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批准及證照的授出情況如下：

房地產證 ..... 有  
營業執照 ..... 有