

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

以下為從獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司取得就其對本集團持作投資物業於二〇一四年八月三十一日的估值所發出的函件文本、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，對華虹半導體有限公司（「貴公司」）及其子公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的持作投資物業進行估值，吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二〇一四年八月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等使用市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫的情況下在估值日進行交易的估計金額」。

吾等已採用收益法對物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並已就租賃的復歸潛在收入作出適當考慮，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化以釐定市值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或影響該等物業權益價值的任何類似安排而獲益。

吾等的報告並無考慮就所估值的任何物業權益所欠付的任何抵押、按揭或款項作出的任何撥備，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有列明外，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五章及第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－專業準則；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一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及其他相關事項等事宜而向吾等提供的意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益的房地產權證副本，並已作出有關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所顯示的面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積皆是約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業的外部及內部(如可能)。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好而編製。此外，吾等並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，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

該等物業由許雯婷女士及許楚逸女士於二〇一四年三月及二〇一四年九月進行視察。許雯婷女士是一名中國資產評估師及具有三年中國物業估值經驗，而許楚逸則為英國皇家特許測量師學會的見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認，其提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

物業估值

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

華虹半導體有限公司
董事會 台照

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
37樓3701-10室

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二〇一四年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有20年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇一四年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
中國 上海 浦東新區 張江高科技園區 郭守敬路818號 11幢樓宇的一部分	<p>該物業包括於二〇〇三年九月落成的9幢樓宇的一部分及二〇一三年五月落成的2幢樓宇的一部分。</p> <p>該物業的總建築面積約為94,864.43平方米。該等樓宇主要包括寫字樓、5幢工業樓宇、2個倉庫及3幢附屬建築物。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二〇一五年三月八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前租賃予一名關聯方，作工業、辦公、倉庫及配套用途。	<p>1,168,450,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,168,450,000元</p>

附註：

1. 該物業位於浦東新區張江高科技園區郭守敬路南側，鄰近地鐵2號線金科路站。該物業的地盤為不規則形，毗鄰世界級軟件產業創新社區。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二〇〇五年一月四日出具的房地產權證—滬房地浦字(2005)第091059號，總建築面積約192,922.79平方米(包括該物業的9幢樓宇的一部分)的12幢樓宇由貴公司一家全資子公司上海宏力半導體製造有限公司(「上海宏力」)擁有。一幅地盤面積約240,888平方米的土地的土地使用權已授予上海宏力，為期50年，自二〇〇一年三月九日起至二〇一五年三月八日屆滿，作工業用途。
3. 根據上海浦東新區規劃和土地管理局向上海宏力出具的建設工程規劃許可證—滬浦規建張(2011)第FA31011520119407號，總規劃建築面積約4,536.13平方米的2個倉庫建設工程已獲批准。
4. 根據上海浦東新區建設交通委員會向上海宏力出具的建築工程施工許可證—第11ZJPD0059D01310115201107191601號，總規劃建築面積約4,536.13平方米的2個倉庫建設工程已獲批准施工。
5. 根據上海浦東新區建設交通委員會向上海宏力出具的建設工程竣工驗收備案證—第2013PD0190號，該2個倉庫的建設工程已獲批准竣工。

6. 根據 貴公司的一名關聯方上海華力微電子有限公司（「承租人」）與上海宏力於二〇一〇年二月二十五日訂立的租賃協議，9幢樓宇的一部分建築面積共約91,512.11平方米租予承租人，為期20年，自二〇一〇年三月一日起至二〇三〇年二月二十八日屆滿。首五年的年租為人民幣75,501,616.52元。自第六年以後，年租按上一年的基準計算，計算公式如下：
$$\text{新一年的租金} = \text{去年租金} * (100\% + \text{去年通脹因素 (消費價格指數)} + 1\%)$$
7. 根據承租人分別與上海宏力和上海華虹宏力半導體製造有限公司（「華虹宏力」）於二〇一一年六月十日及二〇一四年七月二十五日訂立的2份補充協議，2個倉庫（包括2個倉庫的標的部分）租予承租人，自二〇一四年七月一日起為期20年，月租為人民幣115,128.93元，不包括水費及電費。上海宏力和華虹宏力為 貴公司的全資子公司。根據 貴集團所告知，2個倉庫標的部分的建築面積約3,352.32平方米，及實際月租為人民幣85,290.72元。餘下部分約1,183.81平方米由 貴集團佔用作倉儲用途，這部分不包括在我們評估範圍內。
8. 為本物業進行估值時，吾等並無給予尚未取得有關房屋的房地產權證的2個倉庫的一部分任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已取得所有相關權證且有關單位可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的資本值將為人民幣13,041,000元。
9. 在估值過程中，已參考租金憑據／在人民幣2.0元至人民幣2.5元／平方米／天（作綜合用途）及人民幣0.76元至人民幣1.0元／平方米／天（作倉儲用途）的地區內類似物業的租金要價。假設市場回報率為7.5%，符合7.0%至8.0%地區的該物業分部的市場回報率。
10. 根據2份日期為二〇一〇年三月十八日的上海市房地產登記證書－浦201014012989及浦201014012990，地盤面積約240,888平方米的一幅土地以及總建築面積約192,922.79平方米的12幢樓宇（包括物業的9幢樓宇的一部分）均已為以海浦東發展銀行上海分行、中國工商銀行股份有限公司上海分行、中國建設銀行股份有限公司上海分行、交通銀行股份有限公司上海分行、招商銀行股份有限公司上海分行、上海銀行股份有限公司上海分行及興業銀行股份有限公司上海分行為受益人的按揭，作為分別為335,160,000美元及人民幣747,000,000元的銀行貸款的抵押品，到期日均為二〇一八年十一月二十日。
11. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益出具的下列（其中包括）法律意見：
 - a. 上海宏力已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 就附註8所述的2個倉庫而言， 貴集團在取得相關權證方面並無遇到任何重大法律障礙；
 - c. 該物業的一部分已作抵押；
 - d. 在抵押期間，上海宏力經承按人同意後有權轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業；及
 - e. 租賃協議並無在地方部門登記，且其將不會對 貴公司的建議上市產生重大不利影響。