

以下為接獲獨立估值師永利行評值顧問有限公司就偉志控股有限公司及其附屬公司所持物業權益於二零一四年八月三十一日的估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本文件。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下指示，對偉志光電有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值。吾等確認已作出有關查詢及搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零一四年八月三十一日（「估值日期」）市值之意見。

本函件乃吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，並闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

本估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買家及自願賣家經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計金額。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況(例如特殊融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)而被抬高或貶低之估計價格。評估市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項或潛在稅項。

估值方法

對第一類進行物業權益估值時，吾等採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)。折舊重置成本乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本，減實際損耗撥備及所有相關形式之陳舊及優化計算。該數值包括興建期間應付的費用及融資費用，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。在缺少可識別市場銷售可資比較對象時，折舊重置成本一般能可靠表明特定性質及設計的樓宇的物業價值。

對第二類進行物業權益估值時，吾等採取直接比較法假設物業按現狀交吉出售，參考有關市場可資比較之出售交易計算，並已計及已支出的建造成本及就落成開發將須支出的成本。

至於第三類及第四類物業權益，其由於屬短期租約、不得轉讓或分租，或並無重大租金溢利，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

估值假設

除非另有說明，否則吾等進行估值時已假設：

- a. 於支付年度名義土地使用費用後，物業已獲授於指定年期內可轉讓之土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- b. 該等物業之業主對該等物業擁有可強制執行業權，並有權於各獲批年期尚未屆滿之整段期間自由及不受干預地使用、佔用或轉讓該等物業；
- c. 興建該等物業時概無使用有害或危險物料或技術；及
- d. 該等物業已接連至主要設施及污水道並正常運作。

業權調查

吾等已就位於香港之物業權益作出業權查冊，並獲提供有關位於中國之物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業權益之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問君合律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

限制條件

吾等已視察該等物業之外部及內部(如可行)。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦並無就任何樓宇設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合進行任何日後發展。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，且發展期間將不會產生任何特殊開支或引致延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實面積真確性，惟吾等假設交予吾等之文件所載面積真確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及樓面面積以及辨識物業之所有其他相關事宜等事項給予吾等之意見。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所獲提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮該等進行估值之物業權益之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

所呈報市值僅應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展，而並不適用於該等綜合建築物或發展之分拆交易。

備註

吾等已按人民幣對位於中國的物業權益估值，並已按港元對位於香港的物業權益估值。

吾等已委派黎玉燕女士 (MHKIS, MRICS, RPS (GP), BSC) 於二零一三年七月就該等物業進行實地視察。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
觀塘
利維大廈
6樓
偉志控股有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)
董事總經理

黎玉燕

MHKIS, MRICS, RPS (GP), BSC
高級聯席董事

謹 啟

二零一四年 ●

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及於中國之中國房地產估價師與經紀人學會會員。

估值概要

於二零一四年
八月三十一日
現況下之市值
人民幣元

第一類－ 貴集團於中國持有佔用之物業權益

1. 一幢位於	123,000,000
中國	
廣東省	
惠州市博羅縣	
羅陽鎮三徐村之工業大樓	
	<hr/>
小計：	123,000,000

第二類－ 貴集團於中國持有用於日後發展之物業權益

2. 一幅位於	18,400,000
中國	
湖北省	
宜昌市夷陵區	
小溪塔鄔家河村之地塊	
	<hr/>
小計：	18,400,000
	<hr/>
總計：	141,400,000
	<hr/> <hr/>

第三類－ 貴集團於中國租賃佔用之物業權益

3. 多幢位於	無商業價值
中國	
廣東省	
深圳市寶安區	
西鄉鎮	
三圍工業區之工業大樓及宿舍	

附錄三

物業估值報告

於二零一四年
八月三十一日
現況下之市值
人民幣元

4. 一個位於
中國
湖北省宜昌市
夷陵經濟開發區
三峽移民就業基地二期之工場
無商業價值
5. 位於
中國
北京市
海淀區
新西路28號
7樓A234室
無商業價值

第四類－ 貴集團於香港租賃佔用之物業權益

於二零一四年
八月三十一日
現況下之市值
港元

6. 香港
九龍
敬業街61-63號
利維大廈6樓A室
無商業價值

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1. 一個位於 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 羅陽鎮 三徐村及梅花村 之工業園	<p>該物業包括一幅地盤面積約71,049.00平方米(764,771平方呎)之地塊，其上建有多幢於二零一一年落成之工業大廈及構建物。</p> <p>該等工業大廈主要包括一幢六層高之工業大廈、一幢九層高之工業大廈及兩幢六層高之宿舍，總樓面面積約為96,891.36平方米(1,042,938平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限於二零五八年三月五日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	123,000,000 (人民幣 一億二千 三百萬元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證－博府國用(2012)第011073號，該項地盤面積約71,049.00平方米之物業之土地使用權已出讓予惠州偉志電子有限公司(「惠州偉志」)作工業用途，於二零五八年三月五日屆滿。
2. 根據四份房屋擁有權證－粵房地權証字第DJ00152067-DJ00152070，該項總樓面

附錄三

物業估值報告

面積約96,891.36平方米之物業之房屋擁有權歸屬於惠州偉志。上述權證之詳情(其中包括)如下：

權証編號	用途	總樓面面積 (平方米)
粵房地權証字第DJ00152067號	工業	46,290.53
粵房地權証字第DJ00152068號	工業	13,379.1
粵房地權証字第DJ00152069號	住宅	28,602.14
粵房地權証字第DJ00152070號	住宅	8,619.59
合計		<u>96,891.36</u>

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，(其中包括)下列各項：
- i. 惠州偉志合法持有該物業；
 - ii. 附註1所述的土地使用權及附註2所述的樓宇擁有權已抵押予中國建設銀行股份有限公司深圳分行；
 - iii. 受附註3ii所述之抵押規限，惠州偉志有權佔用、使用、轉讓、租賃或於市場自由出售該物業。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有用於日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2. 一幅位於 中國 湖北省 宜昌市 夷陵區 小溪塔 鄢家河村之地塊	該物業包括一幅地盤 面積約55,332.15平方米 (595,595平方呎)之地 塊，計劃發展為工業 園區 該物業之土地使用權 已獲出讓作工業用途， 期限於二零六二年四月 十二日屆滿。	該物業為空置，有待日 後發展。	18,400,000 (人民幣 一千八百 四十萬元)

附註：

1. 根據宜昌市夷陵區國土資訊局及三峽偉志光電(宜昌)有限公司(「三峽偉志」)於二零一二年一月十三日簽訂之土地使用權合同(合同編號：鄂YC(YL)-2012-0000683)，該項地盤面積約55,332.15平方米之物業之土地使用權已出讓予三峽偉志，土地出讓金為人民幣15,590,000元。上述合同規定的主要條件(其中包括)載列如下：
 - i 地盤面積 : 55,332.15平方米
 - ii 土地出讓金 : 人民幣15,590,000元
 - iii 用途 : 工業
 - iv 土地使用年期 : 自移交日期(二零一二年四月十三日前)起計五十年
 - v 地積比率 : 不小於0.7並且不大於1.2
 - vi 地盤覆蓋率 : 不小於30%並且不大於45%
 - vii 綠化率 : 不小於10%並且不大於20%
 - viii 建築契約 : 二零一五年四月十三日前竣工
2. 根據國有土地使用權證—宜市夷陵國用(2012)第0200100038號，該項地盤面積約55,332.15平方米之物業之土地使用權已出讓予三峽偉志作工業用途，於二零六二年四月十二日屆滿。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，(其中包括)下列各項：
 - i. 三峽偉志合法持有該物業；
 - ii. 三峽偉志有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或於市場自由出售該物業；
 - iii. 所有土地出讓金及應付契稅已清償；及
 - iv. 該物業並無任何按揭或第三方產權負擔。
 - v. 根據宜昌市夷陵區地政局之批准，三峽偉志獲准首先於二零一五年四月十三日(「完成日期」)或以前發展一幢工廠大廈(「第3號工廠」)。此將不會被視為違反建築契諾，且三峽偉志將不會因未遵守建築契諾而須繳納罰款(按原先列於土地使用權合約之條款)。倘第3號工廠未能於完成日期完成，完成日期可順延至二零一六年四月十三日。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國租賃佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
3. 多幢位於 中國 廣東省 深圳市 寶安區 西鄉鎮三圍 工業區之 工業大樓及宿舍	該物業包括約在二零零 零年落成，於A座第一 至三層、B座第二層、C 座第一至四層、D座第 一至二層之工業用地， 一整幢工業大廈及若干 宿舍。 總樓面面積約為26,190 平方米(281,909.16平方 呎)。	該物業由 貴集團佔用 作工業用途。	無商業價值
	該物業租予 貴集團， 最近一份租約於二零二 零年三月三十一日到 期。(詳情請參閱下文附 註1至3。)		

附註：

1. 根據深圳市寶安榮勝實業有限公司與偉志光電(深圳)有限公司(「偉志光電」)訂立的租賃協議，該物業總樓面面積約16,940平方米之部分出租予偉志光電，租賃期由二零一四年四月一日起至二零二零年三月三十一日止。由二零一四年四月一日起至二零一五年八月三十一日期間、由二零一五年九月一日起至二零一八年八月三十一日期間及由二零一八年九月一日起至二零二零年三月三十一日期間，月租分別為人民幣203,280元、人民幣271,040元及人民幣298,144元(「租賃物業甲」)。
2. 根據深圳市寶安榮勝實業有限公司及深圳市偉志光電股份有限公司(「偉志照明」)訂立的租賃協議，該物業總樓面面積約800平方米之部分出租予偉志照明，租賃期由二零一四年四月一日起至二零二零年三月三十一日止。由二零一四年四月一日起至二零一五年八月三十一日期間、由二零一五年九月一日起至二零一八年八月三十一日期間及由二零一八年九月一日起至二零二零年三月三十一日期間，月租分別為人民幣9,600元、人民幣12,800元及人民幣14,080元(「租賃物業乙」)。
3. 根據深圳市聯發股份合作公司與偉志光電訂立之租賃協議，總樓面面積約5,530.00平方米之物業部份租予偉志光電，租期自二零一三年十一月一日起至二零一五年六月三十日屆滿，月租人民幣82,950元，不包括管理費。據指租賃協議預期將重續。
4. 根據深圳市三圍股份合作公司與偉志光電訂立之租賃協議，總樓面面積約2,920平方米之物業部份租予偉志光電，租期自二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日屆滿，月租人民幣33,580元，不包括管理費。據指租賃協議

預期將重續。

5. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，(其中包括) 下列各項：
- i. 出租人未能提供所有權證明。出租人無權出租該物業。然而，倘偉志照明及偉志光電由上述原因而未能繼續租賃該物業，則惠州電子確認，惠州偉志電子有限公司將出租其面積約22,000平方米的其他工業用地予偉志照明及偉志光電。
 - ii. 該租賃協議並未於相關政府部門登記；然而，租賃協議並未登記不會影響其效力，惟承租人可能須向相關政府部門繳交租金總額10%之罰款。
 - iii. 因此，偉志光電及偉志照明可能須分別繳交人民幣1,887,793.6及人民幣89,152元之罰款。
 - iv. 根據相關租賃協議，因提早終止與深圳三圍股份合作公司及深圳市聯發股份合作公司之租賃協議而應支付之代通知費分別為人民幣109,500元及人民幣251,850元。
 - v. 考慮到遷移預計將按深圳生產廠房五年遷移計劃於二零一八年下半年完成，且就算 貴集團按計劃於二零一八年十二月完成遷移至惠州生產廠房，由於 貴集團及榮勝概不能單方面終止租賃協議， 貴集團應繼續就租賃物業甲向榮勝支付租金總額約人民幣4.5百萬元及就租賃物業乙支付租金總額約人民幣0.2百萬元，直至租賃協議屆滿為止。

上述租金款項總額乃按租賃物業甲及租賃物業乙每月租金開支分別人民幣298,144元及人民幣14,080元計算，即 貴集團於二零一九年一月至二零二零年三月(兩項租賃協議屆滿日期)期間每月應付租金。

估值證書

附錄三

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
4. 一個位於 中國 湖北省 宜昌市 夷陵經濟開發區 三峽移民 就業基地二期 之工場	該物業包括一幢三層 高、位於三峽移民就業 基地二期並約於二零零 零年落成之工場。 該物業總樓面面積約為 2,574平方米(27,706平方 呎)。 該物業租予 貴集團， 租期於二零一六年十二 月三十一日屆滿。(詳情 請參閱下文附註1。)	該物業由 貴集團佔用 作工業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據湖北夷陵經濟開發區管委會與三峽偉志光電(宜昌)有限公司(「三峽偉志」)訂立之租賃協議，總樓面面積約2,574平方米之物業租予三峽偉志，租期自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日屆滿，年租人民幣308,880元。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，(其中包括)
 - i. 該租賃協議並未於相關政府部門登記；然而，租賃協議並未登記不會影響其效力。受相關政府部門處罰的風險為低。

估值證書

附錄三

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元
5. 中國 北京市 海淀區 新西路28號 7樓A234室	該物業包括在一幢約於 二零零三年落成之十一 層高辦公室大樓7樓的 一個辦公室單位。 該物業總樓面面積約 為10平方米(100.76平方 呎)。 該物業租予 貴集團， 租期於二零一四年十一 月三十日屆滿。(詳情請 參閱下文附註1。)	該物業由 貴集團佔用 作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京贏家偉業國際商務服務有限責任公司與北京森洵節能科技有限公司訂立之租賃協議，總樓面面積約10平方米之物業租予北京森洵節能科技有限公司，租期自二零一三年十二月一日起至二零一四年十一月三十日屆滿，年租人民幣6,500元。
2. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，(其中包括)下列各項：
 - i. 該租賃協議並未於相關政府部門登記；然而，租賃協議並未登記不會影響其效力，惟北京森洵節能科技有限公司可能須向相關政府部門繳交不少於人民幣200元但不多於人民幣500元金額之罰款。

估值證書

附錄三

物業估值報告

第四類－ 貴集團於香港租賃佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下之市值 港元
6. 香港 九龍 敬業街61-63號 利維大廈 6樓A室	<p>該物業包括一幢約於一九七九年落成之13層高辦公室大廈6樓之部份。</p> <p>據悉，該物業之可出租面積約為789.67平方米(8,500平方呎)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，年期自一九五五年七月一日起21年，可續租21年。</p> <p>該物業現時由一名獨立第三方租予本集團，年期由二零一三年四月一日起至二零一五年三月三十一日為期2年，月租68,000港元，不包括差餉、空調、管理費及其他支出。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為萬事通電子有限公司(參閱日期為二零零六年二月十五日之註冊摘要編號06022400770026)，代價為10,385,000.00港元。
2. 該物業受一項於一九七九年一月八日訂立之大廈公契(註冊摘要編號為UB1663717號)所規限。
3. 該物業乃受一份以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人，於二零零九年五月十二日作出之按揭(註冊摘要編號為09060302090052)所規限。
4. 該物業受一項於二零一一年八月十日訂立之官契修訂書(備忘錄編號：11090202720027)規限及已加按予香港上海滙豐銀行有限公司。
5. 該物業受一項於二零一二年十二月二十一日訂立受益人為香港上海滙豐銀行有限公司的官契修訂書(備忘錄編號：13011502680011)所限。