

下文載列獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於2013年3月31日對本集團的物業權益進行估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

高緯評值及專業顧問有限公司
公司牌照號碼：C-002429

香港中環雪廠街二號
聖佐治大廈九樓
電話：(852) 2956 3888
傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示，對華章科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業權益於2013年3月31日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

在對該等物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（包括但不限於第八章條文）；國際估值準則委員會頒佈並自2011年6月1日起生效的《2011年國際估值準則》；及香港測量師學會頒佈並自2013年1月1日起生效的《香港測量師學會估值準則》（2012年版本）所載的規定。

估值假設

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於該等物業乃根據長期土地使用權持有，我們已假設業主於土地使用權未到期的整個期間內有權自由且不間斷地使用該等物業。

我們的報告並未考慮任何物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟已假設 貴集團送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合同均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

實地視察

我們曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

估值方法

在對第一類物業權益（ 貴集團於中國持有和佔用的物業權益）的估值中，如適用，我們採用了直接比較法，即假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較的出售交易案例。

對具有適當產權證的第一類第3項物業的物業權益進行估值時，由於建築物及構築物的性質，並無現成可資比較的市場交易案例。於估值過程中，我們按其折舊重置成本考慮其價值。

當採用折舊重置成本法時須充分考慮所採用的總資產，必須具備足夠的業務盈利潛力（或受有關實體使用資產的整體潛力所限）。

折舊重置成本是基於目前土地用途的估計市值，加上物業現時的重置（重建）成本總額，按實際損耗及所有相關形式的折舊和優化作適當扣減。

在市場並無可資比較銷售案例的情況下，折舊重置成本一般可提供最可靠的物業價值指標。

由於 貴集團租用的第二類物業權益屬於短期性質並不得轉讓或分租，而且缺乏顯著租金利潤，故吾等並無賦予該項物業權益任何商業價值。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性和準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情的意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

我們在個別情況下已獲 貴集團提供多份業權文件的摘要（包括與中國物業權益有關的國有土地使用權證和房屋所有權證），並已作出有關查詢。然而，我們並無查閱文件正本以核實該等物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔或未有載於我們所獲提供的副本上的任何租約修訂。我們在頗大程度上依賴中國法律顧問－廣東廣信君達律師事務所就 貴集團中國物業權益的業權合法性發出的意見。

貨幣和匯率

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣（人民幣）為單位。我們的估值所採用的匯率為約人民幣1元=1.25港元，其與估值日的現行匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
麼地道75號
南洋中心
一座8樓5A室
華章科技控股有限公司
董事會 台照

代表

高緯評值及專業顧問有限公司
大中華區董事－評值及諮詢部

張翹楚

註冊專業產業測量師
房地產（榮譽）理學士、
工商管理碩士、
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2013年5月9日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積16年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。張先生名列就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

第一類 貴集團於中國持有和佔用的物業權益

編號	物業	於2013年 3月31日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔的權益	貴集團應佔 於2013年 3月31日 現況下的市值 人民幣
1.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 文三路252號 偉星大廈 1206-1210室	6,400,000	100%	6,400,000
2.	中國 浙江省 杭州市 西湖區 文三路259號 昌地火炬大廈 B座801室	15,140,000	100%	15,140,000
3.	位於 中國 浙江省 嘉興市 桐鄉 桐鄉經濟開發區 第二工業區 振華路的 一個工業設施	47,830,000	100%	47,830,000
	小計	<u>69,370,000</u>		<u>69,370,000</u>

估值概要

第二類 貴集團於香港租賃和佔用的物業權益

編號	物業	貴集團	
		於2013年 3月31日 現況下的市值 人民幣	應佔的權益
			貴集團應佔 於2013年 3月31日 現況下的市值 人民幣
4.	香港 九龍 尖沙咀 麼地道75號 南洋中心 一座8樓 5A室	無商業價值	100%
		_____	_____
		小計：	無
		_____	_____
		總計：	無
		<u>69,370,000</u>	<u>69,370,000</u>

估值證書

貴集團於中國持有和佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於2013年3月31日	
			現況下的市值	
1. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 文三路252號 偉星大廈 1206-1210室	該物業包括約於1997年落成的一棟23層高寫字樓(加一層地庫)第12層的五個相連辦公室單位。 該物業建築面積約為422.27平方米。 該物業的出讓土地使用權已獲授予，並於2044年8月5日屆滿，作綜合用途。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 6,400,000元	(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,400,000元)

附註：

- 該物業已由張翹楚先生及張杰雄先生於2012年7月18日進行現場視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員、香港測量師學會的會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於房地產估值方面擁有16年經驗。張杰雄先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及香港測量師學會的會員，於房地產估值方面擁有4年經驗。
- 根據杭州市財政局於2010年6月4日發出的契證編號2010A0001192625，該物業已由浙江華章科技有限公司(「華章科技」)於2010年5月12日收購，代價為人民幣4,230,000元。
- 根據杭州市人民政府於2010年6月10日發出的國有土地使用證－杭西國用(2010)第008188號，該物業(分攤地盤面積為51.10平方米)的土地使用權已出讓予華章科技，於2044年8月5日屆滿，作綜合用途。
- 根據杭州市房產管理局於2010年5月25日發出的房屋所有權證－杭房權證西移字第10830366號，該物業(建築面積為422.27平方米)的房屋所有權已授予華章科技。
- 華章科技為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 華章科技依法取得土地使用權；該物業的土地使用權目前不附帶任何抵押及第三方權利，亦不牽涉任何糾紛、被依法強制徵用、查封、凍結、變賣、被採取其他強制措施或對所有權有重大不利影響的情形。華章科技對該物業的土地使用權享有佔有、使用、轉讓、出租或抵押的合法權利；及
 - 根據上述房屋所有權證，華章科技為該等樓宇的合法擁有人，並有權按規定用途佔有、使用、轉讓、出租或抵押該等樓宇。該等樓宇目前不附帶任何抵押及第三方權利，亦不涉及任何訴訟、行政處罰、查封、變賣或其他糾紛事宜。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2013年3月31日 現況下的市值
2. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 文三路259號 昌地火炬大廈 B座801室	該物業包括約於2003年落成的一棟20層高寫字樓(加兩層地庫)第8層的一個辦公室單位。 該物業建築面積約為750.42平方米。 該物業的出讓土地使用權已獲授予，並於2049年6月17日屆滿，作綜合用途。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 15,140,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 15,140,000元)

附註：

1. 該物業已由張翹楚先生及張杰雄先生於2012年7月18日進行現場視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員、香港測量師學會的會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於房地產估值方面擁有16年經驗。張杰雄先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及香港測量師學會的會員，於房地產估值方面擁有4年經驗。
2. 根據杭州市財政局於2010年6月4日發出的契證編號2010A0001192616，該物業已由華章科技於2010年5月12日收購，代價為人民幣8,250,000元。
3. 根據杭州市人民政府於2010年6月10日發出的國有土地使用證－杭西國用(2010)第008187號，該物業(分攤地盤面積為92.20平方米)的土地使用權已出讓予華章科技，於2049年6月17日屆滿，作綜合用途。
4. 根據杭州市房產管理局於2010年5月25日發出的房屋所有權證－杭房權證西移字第10830365號，該物業(建築面積為750.42平方米)的房屋所有權已授予華章科技。
5. 華章科技為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - a. 華章科技依法取得土地使用權；該物業的土地使用權目前不附帶任何抵押及第三方權利，亦不牽涉任何糾紛、被依法強制徵用、查封、凍結、變賣、被採取其他強制措施或對所有權有重大不利影響的情形。華章科技對該物業的土地使用權享有佔有、使用、轉讓、出租或抵押的合法權利；及
 - b. 根據上述房屋所有權證，華章科技為該等樓宇的合法擁有人，並有權按規定用途佔有、使用、轉讓、出租或抵押該等樓宇。該等樓宇目前不附帶任何抵押及第三方權利，亦不涉及任何訴訟、行政處罰、查封、變賣或其他糾紛事宜。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2013年3月31日 現況下的市值
3. 位於 中國 浙江省 嘉興市 桐鄉 桐鄉經濟開發區 第二工業區 振華路的 一個工業設施	<p>該物業為一個工業設施，包括一幅地盤面積約為41,540.37平方米的土地，其上建有約於2005年至2012年間分期落成的九棟建築物和多個輔助構築物。</p> <p>該等建築物的總建築面積約為23,056.45平方米（請參閱下文附註3至8）。</p> <p>該等建築物包括一間辦公室、三間生產車間、一個食堂／宿舍、一座宿舍、兩間護衛室和一間發電房。物業補助物主要包括雨棚、車棚、道路和圍牆。</p> <p>該物業的出讓土地使用權已獲授予，並於2052年5月8日屆滿，作工業用途（請參閱下文附註2）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作生產、配套辦公和宿舍用途。	<p>人民幣 47,830,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 47,830,000元)</p>

附註：

1. 該物業已由張翹楚先生及張杰雄先生於2012年7月19日進行現場視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員、香港測量師學會的會員及註冊專業測量師（產業測量組），於房地產估值方面擁有16年經驗。張杰雄先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及香港測量師學會的會員，於房地產估值方面擁有4年經驗。
2. 根據桐鄉市人民政府於2013年1月15日發出的國有土地使用證－桐國用(2013)第01277號，該物業（地盤面積為41,540.37平方米）的土地使用權已出讓予華章科技，於2052年5月8日屆滿，作工業用途。

3. 根據桐鄉市規劃建設局發出的六份房屋所有權證，該物業的五棟建築物（總建築面積為22,975.31平方米）的房屋所有權已依法授予華章科技，詳情如下：

證書編號 (桐房權證桐字)	登記日期	建築物	建築面積 (平方米)	層數
第00219520號	2011年9月23日	2號生產車間	11,016.96	1層
第00221610號	2011年10月18日	辦公室	5,328.70	2層
第00221611號	2011年10月18日	1號生產車間	2,851.25	1層
第00221612號	2011年10月18日	食堂／宿舍	1,231.07	3層
第00221613號	2011年10月18日	宿舍	1,245.64	4層
第00258845號	2013年1月9日	3號生產車間	1,301.69	1層
總計：			22,975.31	

4. 根據桐鄉市規劃建設局於2002年3月28日發出的建設用地規劃許可證－編號市(02)043033，標的地盤（地盤面積為41,474.57平方米）擬作工廠和配套用途的項目已獲批准。
5. 根據桐鄉市規劃建設局於2011年3月30日發出的規劃條件變更通知書－桐非變規(2011)12號，標的地盤的最大容積率獲准由0.84提高至0.93；以及最大地盤覆蓋率獲准由42.75%提高至46.64%。
6. 根據桐鄉市規劃建設局於2011年5月27日發出的建設工程規劃許可證編號3304832011KFQ053，該物業擬興建的3號生產車間（規劃建築面積為1,301.69平方米）已獲批准建設。
7. 根據桐鄉市規劃建設局於2011年8月30日發出的建築工程施工許可證編號330425201108300201，該物業的3號生產車間（規劃建築面積為1,301.69平方米）的建設工程已獲批准動工。
8. 在我們的估值過程中，由於總建築面積約81.14平方米的三棟建築物尚未獲授適當產權證，故此我們並未賦予有關建築物任何商業價值。為作參考之用，假設有關於建築物於估值日已獲授適當產權證並可自由轉讓，我們認為該等建築物（不包括土地）的價值為人民幣80,000元。

該三棟建築物的詳情如下：

建築物	建築面積 (平方米)	層數
1號護衛室	33.08	1層
2號護衛室	35.81	1層
發電房	12.25	1層
總計：		81.14

9. 根據中國建設銀行股份有限公司桐鄉支行（「抵押權人」）與華章科技（「抵押人」）簽訂的最高額抵押合同編號63722792502011091，根據國有土地使用證－桐國用(2011)第18713號持有的該物業的土地使用權及根據房屋所有權證－桐房權證桐字第00219520、00221610、00221611、00221612及00221613號持有的建築物的房屋所有權均抵押予抵押權人，自2011年10月25日起至2013年10月24日止，為期兩年，以取得人民幣48,110,000元的貸款。
10. 華章科技為 貴公司的間接全資附屬公司。
11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問就 貴集團物業權益的合法性提供法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- a. 將該物業的土地使用權作為上述最高額抵押合同的抵押品並未在桐鄉市國土資源局登記備案；
 - b. 該物業的房屋所有權有作抵押，並在桐鄉市房管局登記備案；
 - c. 華章科技依法取得土地使用權；該物業的土地使用權目前不牽涉任何糾紛、被依法強制徵用、查封、凍結、變賣、被採取其他強制措施或對所有權有重大不利影響的情形。華章科技對該物業的土地使用權享有佔有、使用、轉讓、出租或抵押的合法權利；及
 - d. 根據上述房屋所有權證，華章科技為該等樓宇的合法擁有人，並有權按規定用途佔有、使用、轉讓、出租或抵押該等樓宇。該等樓宇目前不涉及任何訴訟、行政處罰、查封、變賣或其他糾紛事宜。對於上述未取得合適的業權證書的樓宇，華章科技只有在取得該等樓宇的所需房屋所有權證後，方可完全、有效地獲得該等樓宇的房屋所有權。華章科技在獲取兩間護衛室的房屋所有權證方面並不存在任何法律障礙。

估值證書

第二類 貴集團於香港租賃和佔用的物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	於2013年3月31日
			現況下的市值
4. 香港九龍尖沙咀麼地道75號南洋中心一座8樓5A室	<p>該物業包括約於1982年落成的商業項目「南洋中心」內一座13層高加兩層地庫的寫字樓8樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積和實用面積分別約為1,527平方呎和1,166平方呎。</p> <p>該物業現由華章電氣控股有限公司（「華章電氣」）租用，期限由2012年12月1日起至2015年11月30日止，月租為17,306港元（包括差餉但不包括管理費、空調費和所有其他支出）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據富安國際投資有限公司與華章電氣於2012年9月27日簽訂的租賃協議，該物業已出租予華章電氣，期限由2012年12月1日起至2015年11月30日止（包括首尾兩日），月租為17,306港元（包括差餉但不包括管理費、空調費和所有其他支出）。
2. 根據日期為2012年8月15日的註冊備忘錄第12083102300011號，該物業的註冊業主為富安國際投資有限公司。該物業的代價為13,880,000港元。
3. 該物業須受以下各項的規限：
 - a. 佔用許可證（編號為K6/82），詳見日期為1982年2月24日的註冊備忘錄第UB2221695號；
 - b. 公契，詳見日期為1982年5月4日的註冊備忘錄第UB2280641號和日期為1982年5月4日的註冊備忘錄第UB2318649號；
 - c. 公共工程部門主任向輔榮國際有限公司發出的合規證書的經證明副本，詳見日期為1982年3月30日的註冊備忘錄第UB2866103號；
 - d. 註冊總署署長（地政專員）向輔榮國際有限公司發出的合規證書的經證明副本，詳見日期為1982年4月1日的註冊備忘錄第UB2866104號；及
 - e. 合規函件，詳見日期為2011年3月9日的註冊備忘錄第11040800581088號。
4. 該物業的租賃協議已繳清全部印花稅。