

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司之物業權益於二零零三年七月三十一日之估值所編製之函件全文連同估值概要及估值證書，以供本售股章程轉載。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對深圳市研祥智能科技股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益（載於隨附之估值概要）進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零三年七月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對各項物業權益進行之估值乃吾等對其公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，預期可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值假定業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等對 貴集團於中國持有之物業權益進行估值時，假定有關物業權益已獲授予各項特定年限之可轉讓土地使用權（須每年繳付象徵式土地使用費），且任何應付土地價款已悉數繳付。吾等假定該等物業權益之受讓人或使用於所授予期間尚未屆滿時一直擁有使用或轉讓該等物業權益之不受限制及不間斷權利。對於各項物業權益之業權及 貴公司於該等物業之權益，吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問通商律師事務所提供之意見。

吾等對 貴公司於中國持有及佔用之第一類物業權益進行估值時，乃採用直接比較法對該等物業權益進行估值，即假設該等物業權益在現狀下可即刻交吉出售，並透過參考相關市場中可資比較之銷售。

第二類、第三類及第四類物業乃由 貴公司分別於香港及中國租用或佔用，由於該等物業禁止轉讓或缺乏可觀溢利之租金，故並無商業價值。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠付之任何抵押、按揭或款項，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲呈示有關中國物業權益業權之文件摘錄及 貴公司租賃之物業之租賃協議副本。然而吾等並無核實文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。吾等之估值在很大程度上倚賴 貴公司及其中國法律顧問所提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、物業證明、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、租賃詳情、 貴公司應佔物業權益及所有其他有關事項之意見。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量，以證實該等物業之地盤及建築面積，而吾等假設吾等所獲文件副本中所列之面積均為正確。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確性及準確性，而該等真確性及準確性對本估值甚為重要。吾等亦已獲 貴公司知會，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等亦無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等視察過程中，並未發現任何嚴重損毀。然而吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何設施進行任何測試。除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量，以證實該等物業之建築面積，而吾等假設吾等所獲文件中所列之面積均為正確。

除另有說明外，吾等估值中所呈列之所有金額均以港元為單位，所採用之匯率約為估值日當日之概約匯率，即1港元兌人民幣1.06元，且自估值日至本函件發出之日期間，匯率並無出現任何重大波動。

茲將吾等之估值概要載列如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
梳士巴利道3號
星光行10樓
1014室
深圳市研祥智能科技股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師 (GP)
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零三年九月三十日

附註：陳家輝先生為特許測量師，在香港及中國物業估值方面分別積逾16年及12年經驗。

估值概要

第一類 — 貴公司於中國擁有及佔用之物業權益

物業	於二零零三年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天祥大廈 10層10B1及10B2室	5,400,000
	小計： 5,400,000

第二類 — 貴公司於香港租用之物業權益

2. 香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道3號 星光行10樓 1014室	無商業價值
	小計： 無商業價值

第三類 — 貴公司於中國租用之物業權益

3. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天吉大廈 (第F5.8棟) 7層第7B1室	無商業價值
4. 廣東省 深圳市 南山區 西麗 平山大園工業區 第5及6幢	無商業價值

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值
港元

- | 物業 | |
|---|-------|
| 5. 廣東省
深圳市
南山區
西麗
平山大園工業區
第7幢 | 無商業價值 |
| 6. 廣東省
廣州市
天河區
中山大道8號
廣州天河購物中心大廈
11層1101A、1102及1104室 | 無商業價值 |
| 7. 廣東省
廣州市
天河區
中山大道8號
廣州天河購物中心大廈
11層05室 | 無商業價值 |
| 8. 湖北省
武漢市
武昌區
民主路786號
華銀大廈
16層6號 | 無商業價值 |
| 9. 陝西省
西安市
高新技術開發區
西區A-13號
中航大廈
2層 | 無商業價值 |
| 10. 重慶市
重慶高新技術開發區
渝州路60號
重慶渝州電腦城
交易市場B區
4層403、405及407室 | 無商業價值 |

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值
港元

物業

11. 四川省 成都市 武侯區 新南路 四維村一號 亞華商廈 7層	無商業價值
12. 江蘇省 南京市 鼓樓區 廣州路37號 江蘇科技大廈 23層2308室	無商業價值
13. 上海市 徐滙區 漕溪北路41號 25層	無商業價值
14. 北京市 西城區 北三環中路3號 雙全大廈 3層306、308、310及312室	無商業價值
	小計： <hr/>

第四類 — 貴公司於中國佔用之物業權益

15. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天吉大廈 (第F5.8棟) 7層第7B2室	無商業價值
	小計： <hr/>
	總計： <hr/> <hr/>

估值證書

第一類 — 貴公司於中國擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年七月三十一日現況下之資本值
1. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天祥大廈 10層10B1及 10B2室	該物業包括一幢於一九九八年落成之13層高工業／辦公綜合大廈第10層上兩個單位。 該物業之總建築面積約1,151.96平方米(12,400平方呎)。 該物業已授予50年之土地使用權，自一九八八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止。	該物業目前由 貴公司佔用作研究中心、工場、倉庫、配套辦公室及其他配套用途。	5,400,000港元

附註：

- (1) 根據由深圳市人民政府頒發之兩項房地產權證，該物業(包括總分攤用地面積382.20平方米、總建築面積1,151.96平方米)之房地產權由深圳市研祥智能科技股份有限公司持有。上述證書之詳情(其中包括)如下：
- | | | | |
|-------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| (i) 證書編號 | ： | 深房地字第3000079545號 | 深房地字第3000079544號 |
| (ii) 註冊日期 | ： | 二零零一年八月七日 | 二零零一年八月七日 |
| (iii) 單位號碼 | ： | 10B1 | 10B2 |
| (iv) 分攤用地面積 | ： | 186.80平方米 | 195.40平方米 |
| (v) 土地用途 | ： | 工業 | 工業 |
| (vi) 土地使用年期 | ： | 自一九八八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止，為期50年 | 自一九八八年十一月十六日起至二零三八年十一月十五日止，為期50年 |
| (vii) 總建築面積 | ： | 563.14平方米 | 588.82平方米 |
- (2) 根據二零零一年十一月十九日頒發之第4403011054844號營業執照，深圳市研祥智能科技股份有限公司註冊成立為股份有限公司，註冊資金為人民幣35,030,000元。有效經營期自一九九三年十二月二十二日起至二零一三年十二月二十二日止。
- (3) 貴公司中國法律顧問就中國法律現狀之意見如下(其中包括)：
- 深圳市研祥智能科技股份有限公司(以下稱「貴公司」)為一間股份有限公司。貴公司之註冊資本為人民幣35,030,000元。
 - 貴公司已悉數支付該物業之代價，物業包括382.2平方米之總分攤用地面積及1,151.96平方米之總建築面積，並已取得土地使用權及房屋所有權，土地使用年期由一九八八年十一月十六日至二零三八年十一月十五日，為期50年，作為工業用途。

- (iii) 貴公司有權於土地使用年期內轉讓、出租、按揭或以其他方式出售該物業，而毋須支付應付予政府之額外地價或其他額外付費。
 - (iv) 該物業概無任何契約條款、條件或限制，亦無任何按揭負擔。
- (4) 吾等乃按以下假設編製估值：
- (i) 深圳市研祥智能科技股份有限公司持有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業連同其土地使用權餘下年期而無需支付額外土地補價或其他應付予政府之繁重開支；
 - (ii) 所有土地價款及其他市政公用設施收費已全數繳付；
 - (iii) 該物業之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；
 - (iv) 該物業可自由出售予當地及海外買家。
- (5) 根據 貴公司所提供之資料及上述法律意見，該物業之業權及主要批文及牌照批授之狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

第二類 — 貴公司在香港租用之物業權益

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	
2. 香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道3號 星光行10樓 1014室	<p>該物業包括一幢於一九六六年落成之19層高辦公／商業綜合樓(連一層地庫)大廈10樓之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約80.00平方米(861平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年八月二十二日起至二零零四年八月二十一日止為期兩年，月租為13,200港元，不包括差餉、地租、管理費及冷氣費。</p>	無商業價值

第三類 — 貴公司在中國租用之物業權益

3. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天吉大廈 (第F5.8棟) 7層第7B1室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成之8層高工業大樓第7層之一個工業單位。</p> <p>該物業之建築面積約569.39平方米(6,129平方呎)，現時由 貴公司佔用作工業用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，月租為人民幣14,230元，不包括公用設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值
4. 廣東省 深圳市 南山區 西麗 平山大園 工業區 第5及6幢	<p>該物業包括兩幢於二零零零年落成之4層高工業大樓。</p> <p>該物業之總建築面積約6,600.00平方米(71,042平方呎)，現時由 貴公司佔用作工業用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零三年七月十日起至二零零六年七月十日止，月租總額為人民幣79,200元，不包括公用設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	
5. 廣東省 深圳市 南山區 西麗 平山大園 工業區 第7幢	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成之4層高工業大樓。</p> <p>該物業之建築面積約3,300.00平方米(35,521平方呎)，現時由 貴公司佔用作工業用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期由二零零三年四月三十日起至二零零四年四月三十日止，月租為人民幣34,650元，不包括公共設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值
6. 廣東省 廣州市 天河區 中山大道8號 廣州天河 購物中心大廈 11層1101A、 1102及1104室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成之23層高辦公／商業綜合大樓第11層之三個辦公單位。</p> <p>該物業之總建築面積約283.62平方米(3,053平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期至二零零三年十一月二十五日止，月租為人民幣17,868元，不包括公共設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值
7. 廣東省 廣州市 天河區 中山大道8號 廣州天河 購物中心大廈 11層05室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成之23層高辦公／商業綜合大樓第11層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約148.58平方米(1,599平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期於二零零三年十一月二十五日屆滿，月租為人民幣9,361元，不包括公共設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值
8. 湖北省 武漢市 武昌區 民主路786號 華銀大廈 16層6號	<p>該物業包括一幢於二零零二年落成之28層高辦公室大樓第16層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之總建築面積約219.56平方米(2,363平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年十月十八日起至二零零四年十月十八日止，租期首年月租為人民幣8,343元，第二年則為人民幣8,760元，不包括公共設施收費、管理費及其他支銷。</p>	無商業價值

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	
9. 陝西省 西安市 高新技術開發區 西區A-13號 中航大廈2層	<p>該物業包括一幢於一九九四年落成之9層高商業大廈第2層。</p> <p>該物業之建築面積約為445.00平方米(4,790平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年六月三日起至二零零四年六月二日止，月租為人民幣18,000元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值
10. 重慶市 重慶高新技術 開發區 渝州路60號 重慶渝州電腦城 交易市場B區 4層403、405及 407室	<p>該物業包括一幢於一九八八年落成之8層高商業大樓第4層之三個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為142.90平方米(1,538平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年一月八日起至二零零五年一月七日止為期三年，月租為人民幣2,858元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值
11. 四川省 成都市 武侯區 新南路 四維村一號 亞華商廈 7層	<p>該物業包括一幢於一九九八年代落成之8層高辦公大樓第7層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約為795.00平方米(8,557平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年八月五日起至二零零七年八月四日止，月租為每平方米人民幣31,800元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值
12. 江蘇省 南京市 鼓樓區 廣州路37號 江蘇科技大廈 23層2308室	<p>該物業包括一幢於一九九四年落成之28層高辦公大樓第23層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約為168.00平方米(1,808平方呎)，現時由 貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年五月八日起至二零零五年五月七日止為期三年，月租為人民幣5,645元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值

於二零零三年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	
13. 上海市 徐匯區 漕溪北路41號 25層	<p>該物業包括一幢於二零零二年落成之28層高辦公／商業綜合大樓第25層之一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積約為1,268.85平方米(13,658平方呎)，現時由貴公司佔用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零三年一月二十四日起至二零零五年一月二十三日止為期兩年，月租為人民幣63,295元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值
14. 北京市 西城區 北三環中路3號 雙全大廈 3層306、308、 310及312室	<p>該物業包括一幢於二零零一年落成之8層高辦公大樓第3層之四個辦公單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,358.33平方米(14,621平方呎)，現時由 貴公司用作辦公用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自二零零二年三月二十一日起至二零零五年三月二十日止為期三年，月租為人民幣164,850.33元，不包括公用設施收費、管理費用及其他支銷。</p>	無商業價值

第四類 — 貴公司於中國佔用之物業權益

15. 廣東省 深圳市 福田區 深南西路 車公廟 天安數碼城 天吉大廈 (第F5.8棟) 7層第7B2室	<p>該物業包括於一幢於一九九六年落成之8層高工業大樓第7層之一個工業單位。</p> <p>該物業之建築面積約575.30平方米(6,193平方呎)，現時由 貴公司佔用作工業用途。</p> <p>該物業現時由 貴公司租用，租期自一九九七年七月八日起至二零零五年十二月三十一日止，由業主無償提供 貴公司使用。</p>	無商業價值
--	---	-------