

以下為獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司就本集團於香港及中國的物業權益於二零零五年十一月三十日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供在本招股章程轉載。

CBRE

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對Yorkey Optical International (Cayman) Ltd. (精熙國際(開曼)有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司(以下統稱「貴集團」) 位於香港及中華人民共和國(以下稱為「中國」) 的各項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零零五年十一月三十日(「估值日」) 的市值，向閣下呈述吾等的意見。

吾等根據市值對物業權益進行估值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，是指「自願買家及自願賣家於適當的推銷後於估值日達成物業易手之估計公平交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。」

* 僅供識別

吾等為 貴集團的物業權益估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「聯交所上市規則」）第12項應用指引及第5章以及香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（第1版）」所載的一切規定。

吾等的估值乃假設業主可於公開市場出售該等物業，而無憑藉或受累於任何遞延條款合約、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的價值。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問金杜律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」），就位於中國的物業（第一類及第三類）進行估值。吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件摘錄。惟吾等並無查閱文件正本以核實業權，或查證是否有任何未載於交予吾等之副本中之修訂。所有文件及租約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無查閱該等物業的圖則及／或發展計劃及入伙紙的正本，並假設該等物業已根據該等入伙紙的規定而興建、佔用及使用，且無仍然生效的法定通告。

就 貴集團在中國所持有及佔用的第一類1號物業權益進行估值時，吾等評估該物業的土地部分時採納了市場計算法；評估土地上的樓宇及構築物時則採用折舊重置成本法。就土地部分進行估值時，吾等參考標準地價及吾等所得之當地銷售證明。

鑒於該等樓宇及構築物的性質不能按照市值估值，故以其折舊重置成本為基準進行估值。折舊重置成本法乃根據當地同類物業的現行建造成本，考慮重新建造或全部翻新估值中物業之成本，並根據觀察所得情況或現時的殘舊程度（不論其為外觀、功能或經濟方面）作出應計折舊。一般而言，在缺乏已知的可供比較市場交易下，折舊成本重置法可為物業價值提供最可靠的指標。

就 貴集團在香港所持有及佔用的第二類2號物業權益進行估值時，吾等參考市場上所得的可供比較銷售證明評估該物業權益的價值。

吾等已獲提供有關香港物業權益的業權文件副本，並已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查證是否有任何未載於交予吾等之副本之租約修訂。所有文件僅作參考之用。

貴集團於中國租賃及佔用的第三類3及4號物業權益主要由於屬短期租賃性質，或因不得轉讓或缺乏可觀租值利潤，故無商業價值。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察構築物被遮蓋、未暴露或不能到達的其他部分，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行土地測量以核實物業的地盤範圍，亦無調查地盤以釐定土壤狀況是否適合或是否具備設施，以供日後發展之用。吾等之報告乃假設以上各方面均為令人滿意。本報告並無考慮因過往用途而可能出現的土地染污或污染(如有)。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團就規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積以及有關確認 貴集團擁有有效權益的該等物業權益各方面給予吾等的意見。所有文件及租約僅作參考之用，而估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，所有貨幣數值均以美元列值。吾等已於有需要時按照估值日的現行匯率人民幣1元 = 0.1238美元，將人民幣(「人民幣」)兌換成美元(「美元」)。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港

新界

沙田火炭

穗禾路1號

豐利工業中心

A座6樓

1至2號室

Yorkey Optical International (Cayman) Ltd. (精熙國際(開曼)有限公司*)

列位董事 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

亞洲估值及諮詢服務部

執行董事

余錦雄

BSc(Hons) FHKIS FRICS RPS(GP) FHIREA

謹啟

二零零六年一月二十六日

附註：余先生為香港測量師學會副會長，亦為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會資深會員，余先生擁有逾二十四年中港兩地之物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零零五年 十一月三十日 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	於二零零五年 十一月三十日 貴集團 應佔市值 (美元)
第一類— 貴集團在中國持有及佔用之物業權益			
1. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 霄邊第二工業區 二環中路 與雙龍路交匯處	4,210,000	100%	4,210,000
第二類— 貴集團在香港持有及佔用之物業權益			
2. 香港 新界 沙田 穗禾路1號 豐利工業中心 A座六樓1、2、 3及4號室連洗手間及 二樓L2號貨車停車位 及C17號汽車停車位	590,000	100%	590,000

物業	於二零零五年 十一月三十日 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔權益	於二零零五年 十一月三十日 貴集團 應佔市值 (美元)
第三類— 貴集團在中國租用及佔用之物業權益			
3. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 霄邊第二工業區 雙龍路 與東華路交匯處	無商業價值	100%	無商業價值
4. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 昌盛北路三街 12號住宅樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	<u>4,800,000</u>		<u>4,800,000</u>

估值證書

第一類— 貴集團在中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年十一月三十日現況下之市值 (美元)												
1. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 霄邊第二工業區 二環中路 與雙龍路 交匯處	<p>該物業包括一塊土地上的兩座車間樓宇、兩座宿舍樓宇、一座食堂樓宇、數座輔助樓宇及構築物。該等樓宇於一九九六年至一九九八年間落成。</p> <p>土地地盤面積約16,647.2平方米。</p> <p>該等樓宇及多座輔助構築物的總建築樓面面積約為40,138.29平方米。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用，作工業生產及宿舍用途。</p> <p>該物業其中總建築樓面面積約10,519.41平方米之部分已出租予東莞廣通事務機有限公司，由二零零五年一月一日至二零零七年十二月三十一日止，為期三年，月租為人民幣357,420.33元。</p>	4,210,000												
	<p style="text-align: center;">建築樓面面積</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th data-bbox="378 1152 430 1179">樓宇</th> <th data-bbox="542 1152 641 1179">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="378 1228 452 1255">車間A</td> <td data-bbox="538 1228 645 1255">22,680.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1265 452 1291">車間B</td> <td data-bbox="548 1265 645 1291">5,670.73</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1302 430 1328">食堂</td> <td data-bbox="548 1302 645 1328">2,196.10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1338 452 1365">宿舍A</td> <td data-bbox="548 1338 645 1365">4,795.71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="378 1375 452 1402">宿舍B</td> <td data-bbox="548 1375 645 1402">4,795.71</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	(平方米)	車間A	22,680.04	車間B	5,670.73	食堂	2,196.10	宿舍A	4,795.71	宿舍B	4,795.71		
樓宇	(平方米)														
車間A	22,680.04														
車間B	5,670.73														
食堂	2,196.10														
宿舍A	4,795.71														
宿舍B	4,795.71														
	<p>該等樓宇及構築物包括車間、食堂及宿舍。</p>														
	<p>該地盤根據國有土地使用權證持有，年期至二零五四年十二月三十一日屆滿。</p>														

附註：

1. 根據日期為二零零五年三月二日的國有土地使用權證東府國用(2005)第165號，主題物業的土地使用權已授予東莞精熙光機有限公司，物業的地盤面積約16,647.2平方米，作工業用途，年期將於二零五四年十二月三十一日屆滿。
2. 根據房地產權證編號粵房地證字第C1995871號，建築樓面面積約2,196.10平方米的食堂樓宇，已授予東莞精熙光機有限公司。
3. 根據房地產權證粵房地證字第C1995872號，建築樓面面積約22,680.04平方米作工業用途的車間樓宇已授予東莞精熙光機有限公司。
4. 根據房地產權證粵房地證字第C1995873號，總建築樓面面積約9,591.42平方米的宿舍樓宇已授予東莞精熙光機有限公司。
5. 根據房地產權證粵房地證字第C3742886號，建築樓面面積約5,670.73平方米作工業用途的另一車間樓宇已授予東莞精熙光機有限公司。
6. 根據日期分別為二零零五年一月十八日及二零零五年十二月二十九日由東莞廣通事務機有限公司與東莞精熙光機有限公司訂立之租賃協議及補充協議，該物業部分已出租予東莞廣通事務機有限公司。
7. 據 貴公司表示，東莞廣通事務機有限公司乃 貴集團之有關連人士。
8. 吾等已獲得 貴集團的中國法律顧問就該項物業所編製的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 就該物業發出的國有土地使用權證為合法及有效。 貴集團有權合法轉讓、租賃及按揭土地使用權。
 - (ii) 就該物業發出的房地產權證為合法及有效。 貴集團有權合法轉讓、租賃及按揭房屋所有權。
 - (iii) 租賃協議為合法、有效及可予執行， 貴集團在租賃協議下的權利受中國法律保障。
 - (iv) 租賃協議已向有關政府機關正式登記。

估值證書

第二類— 貴集團在香港持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年十一月三十日現況下之市值 (美元)
<p>2. 香港 新界 沙田 穗禾路1號 豐利工業中心 A座六樓1、2、 3及4號室連洗手間 及二樓L2號 貨車停車位及 C17號汽車停車位</p> <p>該物業包括在沙田 市鎮地段112號5050 份的60份相等及不 分割土地。</p>	<p>該物業包括一個輔助辦公室、三個貨倉、一個汽車停車位及一個貨車停車位。該樓宇地下至三樓約於一九八四年落成，其他較高層數則約於一九九零年落成。</p> <p>該物業之總建築樓面面積(不包括貨車停車位及汽車停車位)約為788.28平方米(8,485平方呎)。</p> <p>該物業是以新授出編號11435持有，由一八九八年七月一日起計，年期為99年減最後3天。該租賃已根據新界土地契約(續期)條例續期至二零四七年六月三十日。每年地租為相當於當時該物業的應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業的1及2號室由貴集團佔用，作貨倉／倉庫及輔助辦公室。</p> <p>該物業的3及4號室(建築樓面面積約為229.53平方米)已出租予Ricoh Hong Kong Limited，由二零零五年八月一日起為期24個月，月租為9,796.4港元，不包括差餉、管理費及水電費。</p>	590,000

附註：

1. 該物業的登記擁有人為 Yorkey Optical Technology Limited，以日期為二零零五年七月三十一日之備忘錄編號05083001950025號登記，代價為4,500,000港元。
2. 該物業日期分別為一九八四年十一月二十日及一九九零年七月三十日的入伙紙編號NT161/84及NT100/90分別以備忘錄編號ST530220號及備忘錄編號ST549372號登記。
3. 該物業日期為一九九零年七月三十一日的公契及管理協議以備忘錄編號ST540233號登記。日期為一九九一年十二月十三日的公契之分契連同（其中包括）1、2、3及4號室之圖則以備忘錄編號ST628664號登記。
4. 該物業位於日期為二零零四年六月的沙田分區計劃大綱S/ST/20號下分作「工業」用途之地區範圍內。
5. 據了解，Ricoh Hong Kong Limited是獨立於 貴集團的第三方。

估值證書

第三類— 貴集團在中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年十一月三十日現況下之市值 (美元)
3. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 霄邊第二工業區 雙龍路與 東華路交匯處	<p data-bbox="378 547 645 645">該物業包括車間及兩座宿舍樓宇，約於一九九八年落成。</p> <p data-bbox="378 697 645 870">車間(包括廠房、貨倉及輔助辦公室)及宿舍的建築樓面面積分別約為10,619.13平方米及4,653.38平方米。</p>	<p data-bbox="680 547 945 645">該物業現時由 貴集團佔用，作工業生產、宿舍及輔助用途。</p>	無商業價值
	<p data-bbox="378 921 645 1318">該車間由東莞信泰光學有限公司出租予東莞精熙光機有限公司，由二零零五年十月一日至二零零七年九月三十日止，為期兩年，月租約為人民幣371,670元。該宿舍根據相同年期出租，月租約為人民幣116,335元，可選擇在租期屆滿後再續期一年。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零零五年九月三十日由東莞信泰光學有限公司及東莞精熙光機有限公司訂立之租賃協議，該物業已出租予東莞精熙光機有限公司。
2. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410246號，總建築樓面面積約為677.53平方米的輔助辦公室樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
3. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410247號，總建築樓面面積約為1,361.10平方米的貨倉樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
4. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410248號，總建築樓面面積約為1,949.14平方米的宿舍樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
5. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410249號，總建築樓面面積約為5,346.71平方米的車間樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
6. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410250號，總建築樓面面積約為3,233.79平方米的車間樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
7. 根據房地產權證編號粵房地證字第C2410251號，總建築樓面面積約為2,704.24平方米的宿舍樓宇已授予東莞信泰光學有限公司。
8. 吾等獲告知東莞信泰光學有限公司為獨立於 貴集團的第三方。
9. 吾等已獲得 貴集團的中國法律顧問就該項物業所編製的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法、有效及可予執行， 貴集團在租賃協議下的權利受中國法律保障。
 - (ii) 東莞信泰光學有限公司是該物業的登記擁有人。
 - (iii) 租賃協議已向有關政府機關正式登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年十一月三十日現況下之市值 (美元)
4. 中國 廣東省 東莞市 長安鎮 昌盛北路三街 12號之住宅樓宇	該物業包括六層高的住宅樓宇，約於二零零零年落成。 該樓宇的總建築樓面面積約為701.85平方米。	該物業現時由 貴集團佔用，作宿舍用途。	無商業價值
	該物業由陳創業出租予東莞精熙光機有限公司，由二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日止，為期一年，月租為人民幣11,630元，不包括管理費和水電費。		

附註：

1. 根據日期為二零零五年六月二十七日由陳創業及東莞精熙光機有限公司訂立的租賃協議，該物業已出租予東莞精熙光機有限公司。
2. 吾等獲告知陳創業為獨立於 貴集團的第三方。
3. 吾等已獲得 貴集團的中國法律顧問就該項物業所編製的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 租賃協議為合法、有效及可予執行， 貴集團在租賃協議下的權利受中國法律保障。
 - (ii) 陳創業是該物業的登記擁有人。
 - (iii) 租賃協議已向有關政府機關正式登記。