

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本招股章程所發出有關本集團在香港及中國的物業權益於二零零六年四月三十日估值的函件、估值概要及證書全文。



戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

我們已遵照閣下指示，對達進精電控股有限公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們謹此證實曾進行視察，並作出相關諮詢及查冊，以及收集我們認為必要的其他資料，以向閣下提呈我們對該等物業權益於二零零六年四月三十日（「估值日」）的估值意見。

我們對各項物業的估值乃反映其市值，根據香港測量師學會的物業估值標準，市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易的預計款額」。

我們對各項物業權益的估值，並不計及因特別條款或情況引致的預計升值或貶值，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值元素。

我們按市場基準，參考有關市場上可資比較的銷售交易，或在適用情況下採用現有租約所得撥充資本的收入為基準，並考慮物業權益的可逆轉收入潛力，為第一類及第二類由 貴集團在香港持有並佔用作投資用途的物業權益進行估值。由 貴集團持有並佔用的物業已按交吉基準進行估值。

我們採用折舊重置成本法對 貴集團於中國持有的第三類物業權益進行估值。折舊重置成本法乃根據現有用途土地的市值估計，加上當前改建該物業的重置成本總額，再按實際損耗以及所有相關形式的損耗作出扣減。重置成本總額的定義，為按有關日期的價格，興建與現有樓宇面積相同的樓宇或新型代替樓宇的估計成本。該數字包括於建築期間應付的費用及財務費用，以及其他直接與建築該樓宇有關的相關開支。一般而言，在欠缺可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法乃為擁有特定性質及設計的樓宇進行物業估值的可靠指標。折舊重置成本法受限於該業務是否有足夠的盈利潛力。

貴集團於香港租用的第四類物業並無商業價值，主要原因為該等物業嚴禁轉讓或分租，或無可觀的租金利潤。

我們已取得有關位於中國的物業權益的業權文件副本，惟我們並未查證有關文件，以核實該等物業權益的擁有權。我們亦已取得位於香港的物業權益的租約副本。我們並未獲提供有關香港物業權益的業權文件副本，但已在有關土地註冊署進行查冊。我們未能查證文件正本以確定有否作出任何修訂。我們在頗大程度上依賴 貴集團及 貴集團的法律顧問所提供的資料。我們接納所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、發展計劃、耗用建築成本、樓宇落成日期、佔用詳情、租約、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜的意見。

我們在評估 貴集團於中國持有的第三類物業權益時，除另有註明外，乃假設有關物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵式每年土地使用費出讓，並已全數繳清任何應付的土地金。我們亦假設 貴集團有權於獲批年期屆滿前的整段期間內不受干預地自由使用或轉讓該物業權益。我們並無查探該等物業權益的業權，惟依賴由 貴集團及 貴集團的中國法律顧問廣東恒益律師事務所，對物業權益的業權所提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據我們所獲的資料計算，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性，而所提供的資料亦無遺漏任何重大事實。

我們曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。由於我們未能實地量度，以核實有關物業的建築面積是否正確，故我們假設所獲文件副本上所載面積均為正確。我們並無測試任何設施。

我們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，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則我們假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

為物業權益估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的物業估值準則(二零零五年第一版)內載列的規定。

除另有指明外，我們的估值報告所載全部款項均以港元為單位。我們在估值時採用的匯率約為1港元兌人民幣1.04元，與估值日當時的匯率相若。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書，以供 閣下參考。

此致

九龍  
觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心  
31樓  
達進精電控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦

註冊專業測量師(產業測量組)

M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.

中國房地產估值師

謹啟

二零零六年六月十二日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在評估香港物業及中華人民共和國的物業方面分別擁有逾20年及12年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下的資本值 港元
<b>第一類— 貴集團在香港持有並佔用的物業權益</b>	
1. 九龍 紅磡 海逸道8號 海逸豪園 翠堤灣(第4B期) 第22座六樓B室	11,500,000元
2. 九龍 紅磡 海逸道8號 海逸豪園 海逸灣(第4A期) 停車場B1層 住宅泊車位編號37	800,000元
	小計： 12,300,000元
<b>第二類— 貴集團在香港持作投資用途的物業權益</b>	
3. 新界 荃灣 白田壩街5-21號 嘉力工業中心A座 14樓9號、10號及11號工場	2,400,000元
	小計： 2,400,000元
<b>第三類— 貴集團在中國持有的物業權益</b>	
4. 廣東省 中山市 三角鎮 高平工業區 一幢工業綜合大樓	80,600,000元
	小計： 80,600,000元
	總計： 95,300,000元

物業

於二零零六年  
四月三十日  
現況下的資本值  
港元

## 第四類— 貴集團在香港租用的物業權益

- |                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| 5. 九龍<br>觀塘<br>開源道61號<br>金米蘭中心<br>31樓    | 無商業價值 |
| 6. 九龍<br>觀塘<br>興業街31號<br>興業工廠大廈<br>七樓B單位 | 無商業價值 |

## 估值證書

## 第一類— 貴集團在香港持有並佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下的資本值
1. 九龍 紅磡 海逸道8號 海逸豪園 翠堤灣 (第4B期) 第22座 六樓B室  九龍內地段 11056號 534325分 之99分	該物業為一幢於二零零一年落成的二十七層高住宅大廈內六樓一個住宅單位。  該物業的總建築樓面面積約為151.80平方米(1,634平方呎)。  該物業由政府授出並持有，年期由一九九五年四月四日起至二零四七年六月三十日止。現時該物業的每年應付地租，相當於該物業當時應課差餉租值的3%。	該物業由 貴集團 佔用作董事宿舍。	11,500,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為達進電路版有限公司。
- (2) 該物業已抵押予恒生銀行有限公司，以取得一般銀行融資。

			於二零零六年 四月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 九龍 紅磡 海逸道8號 海逸豪園 海逸灣 (第4A期) 停車場B1層 住宅泊車位 編號37	該物業包括一個於二零零一年落成的住宅發展項目內地庫一層的泊車位。  該物業由政府授出並持有，年期由一九九五年四月四日起至二零四七年六月三十日止。現時該物業的每年應付地租，相當於該物業當時應課差餉租值的3%。	該物業由 貴集團 佔用作停車場。	800,000港元
九龍內地段 11056號 534325分 之12分			

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為達進電路版有限公司。
- (2) 該物業已抵押予恒生銀行有限公司，以取得一般銀行融資。

## 第二類— 貴集團在香港持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下的資本值
3. 新界 荃灣 白田壩街 5-21號 嘉力工業中心 A座 14樓 9號、10號 及11號工場 荃灣市地段 300號 剩餘部分 9100分 之34分	該物業包括一幢於一九八九年落成、十五層高、建於一個兩層高工業及停車場平台上的工業大廈內14樓的三個工場單位。  該物業的總建築樓面面積約為285.76平方米(3,076平方呎)。  該物業由政府授出並持有，年期99年，由一八九八年七月一日起，並經法定延長至二零四七年六月三十日止。現時該物業的每年應付地租，相當於該物業當時應課差餉租值的3%。	該物業現已租出，租期由二零零四年十月十九日起至二零零六年十月十八日止，為期兩年，月租為18,000港元，包括差餉及管理費。	2,400,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為達進電路版有限公司。
- (2) 該物業已抵押予道亨銀行有限公司。



## 第三類— 貴集團在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下的資本值
4. 廣東省 中山市 三角鎮 高平工業區 一幢工業綜合 大樓	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約為133,333.20平方米(1,435,199平方呎)的土地上的工業綜合大樓。</p> <p>該綜合大樓包括兩幢三層高建築物、兩幢一層高工業建築物、一幢兩層高食堂、兩幢六層高宿舍、一幢五層高及一幢四層高職員宿舍。我們獲 貴集團知會，該物業於二零零三年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為58,015.40平方米(624,478平方呎)。</p> <p>該物業獲授予於二零四八年九月十三日到期的土地使用權作工業用途。(見下文附註(1))。</p>	<p>該物業的工廠大樓第一座第一層的建築樓面面積為4,000平方米，已租予一名獨立第三者中山市煜基電子元件廠(前稱中山市達進電子元件廠)，租期由二零零四年四月一日起至二零二四年三月三十一日止，月租為人民幣12,000元。</p> <p>該物業的工廠大樓第一座第二層的建築樓面面積為5,000平方米，已租予中山市達進電子元件有限公司，租期由二零零四年四月一日起至二零一六年三月三十一日止，月租為人民幣15,000元。</p> <p>該物業的剩餘部分現時由 貴集團佔用作工業用途。</p>	80,600,000港元

## 附註：

- (1) 根據由中山市國土資源局於二零零四年十一月八日發出，編號為ZFGY (2004) 040636的國有土地使用權證，總地盤面積為133,333.20平方米的該物業的土地使用權已授予中山市達進電子有限公司，年期至二零四八年九月十三日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據由中山市人民政府於二零零四年十一月八日發出，編號為C2998280的房地產權證，該物業已授予中山市達進電子有限公司，年期至二零四八年九月十三日屆滿。該物業的面積如下：—

建築物	建築樓面面積 平方米
工廠大樓第一座	35,069.20
工廠大樓第二座	2,169.53
工廠大樓第三座	927.25
工廠大樓第四座	309.65
食堂	5,167.35
宿舍大樓第一座	5,744.31
宿舍大樓第二座	5,739.99
宿舍大樓第三座	1,618.46
宿舍大樓第四座	1,269.66
<b>總計：</b>	<b>58,015.40</b>

- (3) 該物業的一部分(地盤面積106,666.8平方米及總建築樓面面積58,015.4平方米)已作抵押。
- (4) 根據於二零零一年十一月八日發出，編號為002670的營業執照，中山市達進電子有限公司註冊成立時的註冊資本為50,000,000港元，有效營業期由二零零一年十一月八日起至二零二一年十一月七日止。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 根據編號為ZFGY (2004) 040636的國有土地使用權證，中山市達進電子有限公司持有地盤面積為133,333.20平方米的土地的土地使用權，年期至二零四八年九月十三日屆滿，作工業用途；
- (ii) 根據編號為C2998280的房地產權證，中山市達進電子有限公司持有總建築樓面面積為58,015.4平方米的該物業的房地產擁有權；
- (iii) 該物業的一部分(地盤面積106,666.8平方米及建築樓面面積58,015.4平方米)已作抵押；
- (iv) 該物業的一部分(總建築樓面面積9,000平方米)已租予中山市煜基電子元件廠(前稱中山市達進電子元件廠)及中山市達進電子元件有限公司。上述租約已於中山市房屋租賃管理局存檔；
- (v) 根據一項由中山達進電子、中山市三角鎮房地產開發公司與中山市高平工業區建設發展有限公司於二零零六年三月二十三日簽訂的補充協議，中山達進電子將於二零零六年五月三十一日或以前，以人民幣1,600,000元支付轉讓土地使用權的所有土地金；

- (vi) 受制於按揭的條款，中山市達進電子有限公司有權以任何合法途徑，轉讓、出租、按揭或出售該物業，而毋須支付額外土地授出費用或土地金；
  - (vii) 該物業符合經有關部門批准的國有土地使用權證，以及房地產權證上的指定用途；及
  - (viii) 除上述按揭外，該物業並無任何其他承約、產權負擔、其他第三方優先購買權、留置權或該等權利的任何協議或轉變的記錄，亦無任何影響該物業，或該物業的任何部分的法律訴訟或仲裁記錄。
- (6) 我們在進行估值時，乃基於以下假設：
- (i) 中山市達進電子有限公司管有該物業的合法產權，並有權在毋須向政府支付額外土地金，或其他嚴苛費用下，將物業連同其剩餘土地使用權年期轉讓；
  - (ii) 所有土地金及配套設施費用已悉數清償；
  - (iii) 該物業的設計及建造合乎當地規劃規定，並已獲有關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業可自由出售予其他人士。
- (7) 根據 貴集團向我們提供的資料，業權及簽發主要批文及執照的情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

## 第四類— 貴集團在香港租用的物業權益

於二零零六年  
四月三十日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	無商業價值
5. 九龍 觀塘 開源道61號 金米蘭中心 31樓	<p>該物業包括一幢於一九九八年落成的二十九層高工業／辦公室大廈內三十一樓全層。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為531.68平方米(5,723平方呎)，目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由一名獨立第三者(附註)租予 貴集團，租期由二零零五年九月九日起至二零一零年九月八日止，為期五年，月租為62,953港元，不包括差餉、地租、空調及管理費。 貴集團享有由二零零五年九月九日至二零零五年十月八日、二零零七年九月九日至二零零七年十月八日及二零一零年九月九日至二零一零年十月八日共九十一日的免租期。</p>	無商業價值
附註：該物業的登記擁有人為Aitken Vanson And Company Limited，為一名獨立第三者。		
6. 九龍 觀塘 興業街31號 興業工廠大廈 七樓B單位	<p>該物業包括一幢於一九八五年落成的十五層高工業大廈內七樓一個工場單位。</p> <p>該物業的建築樓面面積約為95.78平方米(1,031平方呎)，目前由 貴集團佔用作工場。</p> <p>該物業現由 貴集團向一名獨立第三者(附註)租借，租期由二零零五年十一月一日起至二零零七年十月三十一日止，為期兩年，月租為7,000港元，包括差餉、地租及管理費。 貴集團享有由二零零五年十月二十五日至二零零五年十月三十一日的免租期。</p>	無商業價值
附註：該物業的登記擁有人為Sky Century Industrial Limited，為一名獨立第三者。		