

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司對本集團之物業權益進行估值所發出，以供本售股章程轉載之函件、估值概要及估值證書全文。

## VALUATION

**FPDSavills**  
第一太平戴維斯 INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：2801 6100  
直線：2801 6100  
傳真：2530 0756

[www.fpsavills.com](http://www.fpsavills.com)

**FPDSavills** International

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，對大陶精密科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於香港及台灣之多項物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以便向 閣下提供吾等對此等權益於二零零零年三月三十一日(「估值日」)(除非另有說明)之公開市值之意見。

吾等之物業估值乃吾等對有關各項物業之公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而合理取得之最高現金代價：—

- (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)適當地在市場推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假設交換合約日期之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下交易。」

吾等進行估值時，假設業主並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或會影響該等物業權益價值之任何類似安排於公開市場出售。

該等物業由 貴集團根據租賃協議租用或佔用，由於不可轉讓或因缺乏可觀之租金盈利而並無商業價值。第一類中第1項及第二類中第5項物業之租約為最近於估值日後訂立，按租約各自開始日期（即二零零零年六月十八日及二零零零年六月一日）估值。

於編製本估值報告時，第一太平戴維斯並無對下列事項作出查對、陳述或保證：

- (a) 各項物業可能設置計時或日期功能及／或倚賴日期正常運作之空調、電梯、噴洒滅火系統、保安系統及其他樓宇設備或其內外部設施或設施之任何部份，會否因臨近二千年或任何其他年份，或因二千年或其後之任何閏年多出之日子而影響其運作或功能（「符合過渡二千年規格」）；
- (b) 倘發生任何該等不利影響，則大廈業主或住戶須承擔維修費；

故閱讀本估值報告時務須留意此限制。

閱讀本報告之時須自行諮詢有關符合過渡二千年規格或任何維修費事宜。

各項物業或其可能設置計時或日期功能及／或倚賴日期正常運作（不論物業內或其他地方）之內外設施、設備、裝置或其他操作儀器或可能因臨近二千年之任何其他年份，或因二千年或其後之任何閏年所多出日子，或任何曆年或世紀之前、期間及之後之任何日子而損毀、停止運作或喪失功能。惟第一太平戴維斯將不會就此所產生或涉及之任何直接、間接、意外或特殊損毀、任何種類之索償、費用、要求、開銷或虧損（包括但不限於）溢利損失、合約損失、業務中斷、資料丟失或訛誤）承擔任何責任。

吾等進行估值時並無查證該等物業之業權，且並無查閱文件正本。吾等倚賴由 貴集團及其台灣法律顧問理律法律事務所（「台灣法律顧問」）就台灣物業之物業權益之業權所提供之意見。雖然吾等在作出估值時運用吾等之專業判斷，惟閣下應審慎考慮吾等估值之假設。

吾等曾視察隨附估值證書所載全部物業之外觀，並在可能情況下，亦視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，故此，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀、或任何其他結構缺陷。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合於其上發展任何物業。吾等之估值乃假設此等方面之情況均屬滿意，且並無特殊開支或延誤。

經審閱所有有關文件，吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，尤其是就規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃情況、租金、可使用面積與證實 貴集團於該等物業擁有有效權益事宜所提供者。所有文件僅供參考之用。除另有說明者外，在估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃基於 貴集團提供予吾等之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性或準確性。吾等亦自 貴集團獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實，且亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮任何估物業所欠付之任何抵押、按揭或款項，或出售成交時可能須承擔之任何開支及稅項。除另有說明外，吾等假設全部權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所有物業之價值均以港元計算。吾等估值所採用之匯率為新台幣1元兌0.242港元，為估值日當時之匯率。

吾等茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
3507-09室  
大陶精密科技集團有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部資深董事

王永霖

土地經濟學學士

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

註冊專業產業測量師

謹啟

估價及諮詢顧問部助理董事

楊治江

產業管理學榮譽學士

註冊專業產業測量師

特許仲裁師學會會員

謹啟

二零零零年六月二十七日

附註：王永霖先生及楊治江先生均為特許測量師，在物業估值方面積逾10年經驗。

## 估值概要

編號 物業	於二零零零年 三月三十一日 現況下之資本值 港元
<b>第一類 – 貴集團於香港租用之物業</b>	
1. 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 三十五樓 3507-09室	無商業價值*
小計：	<u>無商業價值</u>
<b>第二類 – 貴集團於台灣租用之物業</b>	
1. 台灣台北縣 五股鄉 五權二路21號 B1至6樓	無商業價值
2. 台灣台北縣 新莊市五權一路 12巷21弄15號3樓	無商業價值
3. 台灣台北縣 新莊市五工二路 78巷15之1 2樓及3樓	無商業價值
4. 台灣台北市 松平路128號7樓 及地下三樓車位68 及199號	無商業價值
5. 台灣台北市 健康路16之9號 4樓	無商業價值*
小計：	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>無商業價值</u></u>

\*附註：此等物業乃分別按其各自之租約開始日期二零零零年六月十八日(第1項物業)及二零零零年六月一日(第5項物業)之價值進行評估。

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於香港租用之物業

編號	物業	概況	租用詳情	於二零零零年 六月十八日 現況下之資本值
1.	香港灣仔 皇后大道東 183號合和中心 三十五樓 3507-09室	該物業為一棟於一 九八零年落成之66 層辦公室大樓之3 個辦公室單位。  該物業可租面積 約為338.63平方米 (3,645平方英尺)	該物業計劃由 貴集團 用作辦公室。  該物業根據於二零零零 年六月八日訂立之租賃 協議租予 貴集團，租 期自二零零零六月十八 日起為期3年，月租為 54,675港元(不包括差餉 及管理費)。可按當時公 開市場租金續期3年。	無商業價值

## 第二類 – 貴集團於台灣租用之物業

編號	物業	概況	租用詳情	於二零零零年 三月三十一日 現況下之資本值
1.	台灣台北縣 五股鄉 五權二路21號 B1至6樓	<p>該物業為一整棟約於一九九四年落成之7層工業樓(包括地庫層)。</p> <p>該物業總建築面積約為3,061平方米(32,948平方英尺)(包括地下停車場及地庫之公用設施)。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作製造廠房。</p> <p>該物業根據一項租賃協議租予 貴集團，租期自一九九八年五月十六日起為期8年，月租為新台幣505,000元(約相當於122,210港元)，每兩年租金升幅為5%。</p> <p>承租人於租約屆滿時擁有優先承租權。</p>	無商業價值

## 附註：

- 1) 吾等視察時注意到該物業包含未經授權之擴建部份，總面積約879.55平方米。
- 2) 該物業5樓總建築面積為390.08平方米之部份乃根據兩個可續期補充轉租協議轉租，月租為新台幣60,000元(包括5%之營業稅)。兩項轉租均將於二零零零年六月三十日屆滿。
- 3) 台灣法律顧問於其法律意見中(包括但不限於)指出
  - i) 該租約合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
  - ii) 貴集團於租期內有權佔用該物業；
  - iii) 就彼等所知， 貴集團現時使用該物業並未違反該租約之任何條款及條件；
  - iv) 該物業概無附帶影響該等用途之第三方權利、命令及規例(與該物業未經授權之架構有關之命令或規例除外)；
  - v) 上文2)所述之轉租為合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
  - vi) 因上文1)所述未經授權之架構而引起或涉及的任何索償、損毀或責任(包括但不限於第三方、民事及/或刑事責任)應由首要出租人柏韋有限公司獨家承擔。

			於二零零零年 三月三十一日 現況下之資本值
編號	物業	概況	租用詳情
2.	台灣台北縣 新莊市五權一路 12巷21弄 15號3樓	該物業為一棟於或約 於一九九八年落成之6 層高住宅樓一個住宅 單位。該物業建築面 積約為187平方米 (2,013平方英尺)。	該物業由 貴集團佔 用作員工宿舍。  該物業乃根據一租賃 協議租予 貴集團， 租期自一九九九年五 月二十六日起為期一 年，月租為新台幣 31,111元(約相當於 7,528.86港元)，已按 相同租金續租八個 月，由二零零零年五 月二十六日起計。

無商業價值

## 附註：

台灣法律顧問於其法律意見中(包括但不限於)指出

- i) 該租約合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
- ii) 貴集團於租期內有權佔用該物業；
- iii) 就彼等所知， 貴集團現時使用該物業並未違反該租約之任何條款及條件；
- iv) 該物業概無附帶影響該等用途之第三方權利、條件、命令及規例(與該物業上未經授權之架構有關之命令或規例除外)。

編號	物業	概況	租用詳情	於二零零零年 三月三十一日 現況下之資本值
3.	台灣台北縣 新莊市五工二路 78巷15之1 2樓及3樓	該物業為一棟於一九 九七年左右落成之7層 高住宅樓之兩個住宅 單位。該物業建築面 積約為172平方米 (1,851平方英尺)。	該物業由 貴集團佔 用作員工宿舍。  該物業乃根據兩份個 別租賃協議租予 貴 集團，租期自一九九 九年七月一日起計同 為一年，月租合共為 新台幣24,444元(約 相當於5,915.45港 元)。  有關該物業3樓之租 賃協議已按經修訂租 金新台幣12,222元 (約相當於2,957.72港 元)續期一年。	無商業價值

## 附註：

1. 於二零零零年六月三十日租約到期後， 貴集團無意續租該物業2樓。
2. 台灣法律顧問於其法律意見中(包括但不限於)指出
  - i) 該租約合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
  - ii) 貴集團於租期內有權佔用該物業；
  - iii) 就彼等所知， 貴集團現時使用該物業並未違反該租約之任何條款及條件；
  - iv) 該物業概無附帶影響該等用途之第三方權利、條件、命令及規例(與該物業上未經授權之架構有關之命令或規例除外)。



編號	物業	概況	租用詳情	於二零零零年 三月三十一日 現況下之資本值
4.	台灣台北市 松平路128號 7樓及地下三樓 車位68及 199號	該物業包括一棟約於 一九九六年落成之24 層高住宅大廈之一個 住宅單位及兩個停車 位。該物業建築面積 約為248平方米(2,669 平方英尺)。	該物業由 貴集團佔 用作員工宿舍。  該物業乃根據兩份租 賃協議租予 貴集 團，租期自一九九九 年十一月十五日起計 同為兩年，月租共新 台幣135,000元(約相 當於32,670港元)， 須每半年支付一次。	無商業價值

附註：

台灣法律顧問於其法律意見中(包括但不限於)指出

- i) 該租約合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
- ii) 貴集團於租期內有權佔用該物業；
- iii) 就彼等所知， 貴集團現時使用該物業並未違反該租約之任何條款及條件；
- iv) 該物業概無附帶影響該等用途之第三方權利、條件、命令及規例(與該物業上未經授權之架構有關之命令或規例除外)。

編號	物業	概況	租用詳情	於二零零零年 六月一日 現況下之資本值
5.	台灣台北市 健康路16之9號 4樓	該物業包括一棟約於一九八五年落成之7層高住宅大廈之一個住宅單位。該物業建築面積約為119.38平方米(1,281平方英尺)。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。  該物業乃根據一份租賃協議租予 貴集團，租期自二零零零年六月一日起計兩年，月租新台幣55,556元(約相當於13,444.55港元)(不連差餉)。	無商業價值

附註：

台灣法律顧問於其法律意見中(包括但不限於)指出

- i) 該租約合法、有效、仍然生效且可予強制執行；
- ii) 貴集團於租期內有權佔用該物業；
- iii) 該彼等所知， 貴集團現時使用該物業並未違反該租約之任何條款及條件；
- iv) 該物業概無附帶影響該等用途之第三方權利、條件、命令及規例(與該物業上未經授權之架構有關之命令或規例除外)。