

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**

漢華評值有限公司

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2407室

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，為毅興科技國際控股有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（稱為「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以提供該等物業權益於二零二零一年八月三十一日（稱為「估值日」）之資本值。

本函件為估值報告之一部分，用以說明估值基準及方法，並明確指出吾等所作之假設、物業業權及限制條件。

**估值基準**

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，即「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可取得的最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況而定）可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (iii) 於任何較早假定交換合約之日期，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事。」

## 假設

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場將該等物業權益在持續使用情況及現況下出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該物業權益之價值。

吾等已假設有關於政府機關已授出有關於該等物業上興建樓宇及建築物之所有同意書、批文及許可證。此外，吾等亦已假設地盤範圍內之所有樓宇及建築物均由業主持有或獲業主批准佔用。

## 業權調查

吾等已獲提供有關估價物業之租賃協議副本。然而，吾等並未查閱文件正本以核實業權或確定是否存在吾等所接獲文件中沒有出現之任何修訂。

吾等曾安排在香港土地註冊處對編號1之物業進行查冊。然而，礙於中國現行註冊制度，吾等並無對位於中國編號2之物業所附之法定業權或任何負債進行調查。

在估值的過程中，吾等依賴了廣東恒益律師事務所（稱為「中國法律顧問」）於二零零一年十月二十四日發出有關（其中包括）估值之 貴集團中國物業權益的法律意見，及張葉司徒陳律師事務所（稱為「香港法律顧問」）於二零零一年十月二十四日發出有關估值之 貴集團香港物業權益的租賃報告。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等不會就本報告所載物業權益之法定業權之任何法律事宜負責。

## 限制條件

吾等並無實地進行詳細量度以核實有關物業之土地或樓宇面積是否正確，惟吾等已假設提供予吾等之法律文件內所列之面積為正確數字。根據吾等對中國同類物業估值之經驗，吾等認為該等假設乃為合理。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。

吾等曾視察隨附之估值證書所載若干物業之外貌，並在可能情況下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損毀。吾等亦無進行任何樓宇設施之測試。

經審閱所有有關文件，吾等在頗大程度上依賴了 貴集團所提供之資料，並已接納貴公司就規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租金、地盤及樓面面積及確認 貴集團擁有有效權益之物業等事項向吾等提供之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團通知，表示該等資料並無遺漏任何影響吾等作出知情觀點之重大事實，而吾等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物業所附帶的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值意見

本估值報告所載之物業權益(按多份租賃協議持有)由於受不讓渡條款約束或因缺乏可觀租值利潤或屬短期性質而無任何商業價值。

## 備註

吾等之估值乃根據公認之估值程序編製，並且符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之規定。

所有物業價值均以港元列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港  
九龍  
彌敦道238號  
十樓  
1001-1007室  
毅興科技國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事總經理  
葉國光  
土地經濟學士  
英國皇家特許測量師  
香港測量師學會會員  
香港註冊專業測量師  
謹啟

二零零一年十月二十四日

附註：葉國光先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，自一九九二年以來在評估香港及中國物業方面，累積豐富經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益

於二零零一年  
八月三十一日  
現況下之資本值

## 編號 物業

1. 香港  
九龍  
彌敦道238號  
十樓  
1001-1007室

無商業價值

## 第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

2. 中國  
深圳  
福田區  
華強北路  
418棟中門  
五樓583號

無商業價值

---

無商業價值

---

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 八月三十一日 現況下的資本值
1.	香港 九龍 彌敦道238號 十樓 1001-1007室	<p>該物業為在一幢於一九九九年落成之21層高辦公室大樓內其中7個辦公室單位。</p> <p>該物業之樓面面積約為345.78平方米(3,722平方呎)。</p> <p>貴集團按租賃協議持有該物業，年期由二零零零年七月八日起至二零零二年七月七日止，為期兩年，月租為61,413港元(不包括地租、差餉、管理費及冷氣費及所有其他開銷)。</p>	於實地視察日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 第二類 — 貴集團於中國租用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 八月三十一日 現況下的資本值
2.	中國 深圳 福田區 華強北路 418棟中門 五樓583號	<p>該物業為在一幢於九零年代初落成之7層高大廈內其中一層。</p> <p>該物業之樓面面積約為589.90平方米(6,349.68平方呎)。</p> <p>貴集團按租賃協議持有該物業，年期由二零零一年七月一日起至二零零五年九月三十日止，為期四年零三個月，月租為人民幣18,876.80元(不包括管理費及所有其他開銷)。由二零零二年七月一日起，在其後每年七月一日(直至租賃協議屆滿為止)，月租將每年按每平方米增加人民幣1元的加幅調整(不包括管理費及所有其他開銷)。</p>	於實地視察日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

備註：

根據 貴集團中國法律顧問的意見：

- (i) 租賃協議並未於有關租賃登記機關辦理登記；及
- (ii) 鑑於目前並無任何文件證明該物業業主的業權，故 貴集團中國法律顧問未能確認租賃協議是否有效。