

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團在香港、中國及台灣之物業於二零零一年九月三十日之估值所編製，以供轉載於本售股章程之函件連同估值概要及估值證書全文：



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對輝煌科技(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)在香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣所持有之物業(載於隨附之估值概要)之價值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零一年九月三十日(「估值日」)之公開市值之意見。

吾等對各項物業之估值乃對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，預期可無條件完成出售而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(就物業之性質及市道而言)將物業權益進行適當推銷，協議價格及條款與完成出售；

- (c) 任何較早假設交換合約之日之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準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。」

吾等之估值乃假設 貴集團於公開市場將該項物業求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該項物業之價值。此外，吾等之估值中並無假設在任何方式下進行強制出售。

在進行香港物業之估值時，倘有關政府土地契約於一九九七年六月三十日之前屆滿，吾等已考慮到英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三，以及新界土地契約（續期）條例所載條文，該等契約可免補地價續期至二零四七年六月三十日，而租金乃由續期日起按應課差餉租值之百分之三計算。

在 貴集團於中國持有之物業進行估值時，除非另有指明外，吾等假設已按象徵式土地使用費就物業之指定年期獲授予有關物業之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已經繳足。除非另有指明外，吾等假設該物業之承批人或使用人均有自由及不受干擾之權利，於所授予整段未屆滿年期內使用、佔用、分租或轉讓該物業。

在對 貴集團分別在香港持有作投資用途及在中國擁有及佔用之第一類及第二類物業進行估值時，吾等已按公開市場基準，採用直接比較法，並參考有關之市場出售交易，或就適用之物業，採用投資法，將現時生效之租約所產生之租金收入以及有關物業租約屆滿時之潛在租金收入資本化。

貴集團分別在香港及台灣租賃之第三類及第四類物業並無商業價值，此乃由於該等物業禁止轉讓或分租或並無可觀之租值溢利。

除有關租賃協議外，吾等並無獲 貴集團提供任何有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等曾就有關位於香港之物業前往土地註冊處查冊。然而，吾

等並無查閱文件正本以核實其擁有權或確定任何修訂之存在，惟吾等已依賴貴集團及貴集團根據中國法例之中國法律顧問就貴集團於中國之物業權益提供予吾等之資料。

吾等在很大程度上依賴貴集團提供之資料，並接納貴集團提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、佔用情況、使用年期、物業鑑辨及樓齡、樓面面積、樓面圖則、業主及租客身份，以及所有其他有關事項之資料。估值證書中所包括之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載之資料，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團所提供與估值有重大關係之資料之真確性。貴集團亦已向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察該等物業之外部，及在可能情況下，亦曾視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何樓宇設備。

吾等之估值中並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有聲明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

除非另有指明外，吾等之估值列示之所有金額均以港元為單位。吾等於二零零一年九月三十日之估值所採用之匯率分別為1港元=人民幣1.06元及1港元=新台幣4.54元，上述兩者乃為估值日期通用之概約匯率，而由該日至本函件日期間，上述之匯率並無重大波動。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
鰂魚涌
華蘭路20號
華蘭中心9樓907室
輝煌科技(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
黃儉邦
董事
註冊專業測量師(產業測量組)
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零一年十二月十八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港之物業估值方面擁有逾17年經驗，並在中國及台灣之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業

二零零一年
九月三十日
現況下之資本值

第一類－貴集團在香港持作投資用途之物業

1.	香港	300,000港元
	九龍	
	觀塘	
	興業街14號	
	永興工業大廈(後座)	
	5樓C4廠房	
2.	香港	480,000港元
	九龍	
	觀塘	
	開源道60號	
	駱駝漆大廈第三座	
	9樓F工場	
		<hr/>
	小計：	780,000港元

第二類－貴集團在中國擁有及佔用之物業

3.	廣東省	13,500,000港元
	東莞市	
	塘廈鎮	
	宏業工業區	
	宏業二路5-8號	
	之綜合廠房	
		<hr/>
	小計：	13,500,000港元

第三類 – 貴集團在香港租賃之物業

二零零一年

九月三十日

物業

現況下之資本值

4. 香港

無商業價值

鰂魚涌

華蘭路20號

華蘭中心

9樓7室

小計：

無商業價值

第四類 – 貴集團在台灣租賃之物業

5. 台灣

無商業價值

台北

中央路

第一段

65號3樓

小計：

無商業價值

總計：

14,280,000港元

估值證書

第一類－貴集團在香港持作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
1. 香港 九龍 觀塘 興業街14號 永興工業大廈 (後座)5樓C4廠房	該物業包括一幢14層高工業大廈5樓之1個工場單位。該大廈於一九八一年落成。 該物業之建築面積約為132.85平方米(1,430平方呎)。	該物業現時出租，年期自二零零零年一月一日起至二零零一年十二月三十一日止，為期2年，月租4,500港元。	300,000港元
觀塘內地段83號餘段 2260份之7份	該物業乃按政府持有，年期由一九五五年七月一日起計為期21年減最後3天另再續21年，租期獲法定延長至二零四七年六月三十日為止。該物業應繳之地租相等於該物業現時每年應課差餉租值之3%。	該物業現時作倉庫及輔助辦公室用途。	

附註：該物業之登記業主為輝煌電子有限公司，一間根據公司條例註冊成立之公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
2. 香港 九龍 觀塘 開源道60號 駱駝漆大廈第三座 9樓F工場 觀塘內地段72號2995 份之6份	<p data-bbox="417 327 722 457">該物業包括一幢14層高(包括地庫)工業大廈9樓之一個工場單位。該大廈於一九八九年落成。</p> <p data-bbox="417 499 722 561">該物業之建築面積約為89.19平方米(960平方呎)。</p> <p data-bbox="417 602 722 870">該物業按從政府持有，年期由一九五五年七月一日起計為期21年減最後3天，另再續21年，租期獲法定延長至二零四七年六月三十日為止。該物業應繳之地租相等於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="765 327 986 627">該物業現時出租，年期自二零零零年七月三日起至二零零二年七月二日止，為期2年，月租8,650港元(包括差餉、物業稅、地租及管理費，不包括水、電費)。</p> <p data-bbox="765 669 986 731">租戶有權選擇續期1年。</p> <p data-bbox="765 772 986 835">該物業現時用作辦公室。</p>	480,000港元

附註：該物業之登記業主為輝煌電子有限公司，一間根據公司條例註冊成立之公司。

第二類 – 貴集團在中國擁有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零一年													
			九月三十日 現況下之資本值													
3. 廣東省 東莞市 塘廈鎮 宏業工業區 宏業二路5-8號 之綜合廠房	<p>該物業包括一幅面積約6,068平方米(65,316平方呎)之幾近長方形土地上興建之綜合廠房。</p> <p>該綜合廠房包括一座4層高工場大樓及一座6層高宿舍大樓。兩座大樓分別於一九九四年及一九九九年分兩期落成。</p> <p>各類型大樓之概約建築面積列述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓 類型</th> <th colspan="2">概約建築 面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 工廠 大樓</td> <td>10,326.04</td> <td>111,149</td> </tr> <tr> <td>2. 宿舍 大樓</td> <td>6,836.45</td> <td>73,588</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>17,162.49</u></td> <td><u>184,737</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲批土地使用權年期由一九九四年六月至二零四四年六月止，為期50年。</p>	大樓 類型	概約建築 面積		平方米	平方呎	1. 工廠 大樓	10,326.04	111,149	2. 宿舍 大樓	6,836.45	73,588		<u>17,162.49</u>	<u>184,737</u>	<p>該物業目前由貴集團佔用作生產、倉儲、研究、發展及輔助辦公室用途。</p> <p>13,500,000港元</p>
大樓 類型	概約建築 面積															
	平方米	平方呎														
1. 工廠 大樓	10,326.04	111,149														
2. 宿舍 大樓	6,836.45	73,588														
	<u>17,162.49</u>	<u>184,737</u>														

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於一九九五年十月發出之國有土地使用證(1955)第341號，該物業(包括面積6,068平方米之地塊)之土地使用證歸予東莞輝煌，年期自一九九四年六月至二零四四年六月止，為期50年，該物業可作工業用途。

- (2) 根據東莞市土地管理局(甲方)與東莞輝煌(乙方)於一九九四年六月二十日訂立之國有土地使用權出讓用途及補充合同,甲方同意將該物業之土地使用權授予乙方。上述出讓合同之主要條款(其中包括)概述如下:
- (i) 土地面積 : 6,060 平方米
 - (ii) 用途 : 興建工廠及其他輔助設施
 - (iii) 總地價及補償費 : 人民幣1,305,324元
- (3) 根據廣東省人民政府於二零零零年七月二十六日發出之兩張房地產權證第2288747號及第2288748號,該物業(總建築面積17,162.49平方米)之所有權歸於東莞輝煌。
- (4) 根據於二零零一年三月三日訂立之營業執照第001994號,東莞輝煌註冊成立,註冊股本為8,600,000港元,經營期自一九九三年十二月二十三日至二零零八年十二月二十二日。
- (5) 貴集團之中國法律顧問之意見指出:
- (i) 東莞輝煌透過批地之方法獲取該物業之土地使用權。
 - (ii) 東莞輝煌獲得該項物業之國有土地使用證及房地產權證。該物業並無任何按揭登記。
 - (iii) 東莞輝煌已合法取得該物業之土地使用權,年期由一九九四年六月起至二零四四年六月止,為期50年,以作工業用途。在給予土地使用權期間,東莞輝煌有權根據有關規定轉讓、租賃或抵押該物業。
 - (iv) 東莞輝煌已合法取得於總建築面積17,162.49平方米之土地上興建之樓宇之全面權益。該等樓宇可予轉讓、租賃或抵押,惟毋須支付地價。
- (6) 吾等之估值乃根據下列之假設:
- (i) 東莞輝煌擁有該物業之正式法定業權,可以毋須額外支付地價或其他政府徵費而在土地使用權所餘年期內將該物業轉讓;
 - (ii) 所有地價及其他公用設施費用已全數支付;
 - (iii) 該物業之設計及建造均符合當地之規則標準,並且獲得有關政府當局批准;及
 - (iv) 該物業可以整體或分割方式自由出售予國內及國外之買家。

第三類－貴集團在香港租賃之物業

物業	概況及租約詳情	二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
4. 香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心 9樓7室	<p data-bbox="417 410 986 472">該物業包括一幢26層高工業大廈9樓之一個工業單位。該大廈於一九八九年落成。</p> <p data-bbox="417 513 986 576">該物業之建築面積約223.71平方米(2,408平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p data-bbox="417 617 986 745">該物業目前由 貴集團租用，年期自二零零一年六月一日起至二零零三年五月三十一日止為期2年，月租21,000港元(不包括差餉、地租、管理費及所有其他支出)。</p>	無商業價值

第四類－貴集團在台灣租賃之物業

5. 台灣 台北 中央路 第一段 65號3樓	<p data-bbox="417 903 986 965">該物業包括一幢5層高住宅大廈3樓之全部空間。該大廈於一九八八年落成。</p> <p data-bbox="417 1006 986 1069">該物業之面積約100.85平方米(1,086平方呎)，現時由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="417 1110 986 1203">該物業目前由 貴集團租用，年期自二零零一年九月一日起至二零零二年八月三十一日止為期1年，月租新台幣12,600元(不包括水電費)。</p>	無商業價值
------------------------------------	---	-------