

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就其對本公司及其附屬公司持有之物業於二零零零年三月三十一日的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以便轉載於本招股章程內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對滙科數碼製造控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）、香港及加拿大持有的物業進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業於二零零零年三月三十一日的公開市值的意見。

吾等的估值乃根據公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）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；

- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業的市況、價值水平及其他情況與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及非強迫的情況下進行交易。」

吾等假定業主於公開市場將該等物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

由於 貴集團於第一、二及第三組租賃的物業屬不可轉讓、分租或缺乏重要溢利租金，故該等物業並無商業價值。

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查核文件正本以核證業權或證實是否存在任何並未載於提供予吾等的副本的修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金杜律師事務所就在中國物業給予的資料。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等的資料的真實及準確性，而該資料對估值屬影響重大。吾等已接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業識別、地盤及樓面面積，以及其他一切有關資料的意見。在估值證書內的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件及租約中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺留任何重大事實。

在可能情況下，吾等曾視察該等物業之內外貌。然而，吾等亦無進行結構測量。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是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無安排任何調查，以衡量是否構成或包括於有關物業中的所有設備、廠房與機器及服務均符合公元二千年規格。故此，吾等無法申報該等設備、廠房與機器及服務是否已符合公元二千年規格。就此估值而言，吾等已假設有關物業權益不會因公元二千年問題而受到不利影響。

吾等的報告並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章條文內所載的規定，編製本估值報告。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界  
青衣  
長好街8號  
時力工業大廈9樓  
滙科數碼製造控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國  
特許產業測量師  
ARICS FHKIS MCIArb RPS(GP)  
謹啟

二零零零年五月九日

附註： 陳超國先生，A.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.C.I.Arb., R.P.S.(G.P)，自一九八七年起為卓德測計師行有限公司的合資格估值師，在評估香港物業方面有逾15年經驗，同時在評估中華人民共和國物業方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

## 物業

於二零零零年  
三月三十一日  
現況下之公開市值  
(港元)

## 第一組 - 貴集團在中國租賃的物業

- |                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| 1. 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>長安鎮<br>烏沙村<br>陳屋大新圍<br>注模廠若干樓宇及構築物 | 無商業價值 |
| 2. 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>長安鎮<br>烏沙村<br>塑膠廠若干樓宇及構築物          | 無商業價值 |

小計：                      無

## 第二組 - 貴集團在香港租賃的物業

- |                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| 3. 香港<br>新界<br>青衣<br>長好街8號<br>時力工業大廈<br>2樓、4樓、9樓A及B工場 | 無商業價值 |
|-------------------------------------------------------|-------|

## 第三組 - 貴集團在加拿大租賃的物業

- |                                                                                               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 4. Units 17, 18, 19, 20 and 21<br>405 Britannia Road East<br>Mississauga<br>Ontario<br>Canada | 無商業價值 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

小計：                      無

總計：                      無

## 估值證書

## 第一組 - 貴集團在中國租賃的物業

| 物業                                                            | 概況                                                                                                                                                                    | 佔用詳情                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 於二零零零年<br>三月三十一日<br>現況下的公開市值<br>(港元) |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>長安鎮<br>烏沙村<br>陳屋大新圍<br>注模廠若干<br>樓宇及構築物 | 該物業包括一幅土地，<br>總面積約32,720.16平方<br>米(352,200平方呎)。<br><br>現時位於該地盤上為一<br>工廠，包括七幢於一九<br>九六年年左右落成的單層<br>或多層框架或磚混結構<br>的樓宇。該等樓宇的總<br>樓面面積約為11,710.19<br>平方米(126,048平方<br>呎)。 | 該物業由 貴集團佔<br>用作製造及生產用<br>途。<br><br>該物業由 貴集團租<br>用，年期由二零零零<br>年一月一日開始至二<br>零一六年三月二十一<br>日止，首年租金為人<br>民幣4,300,000元，不<br>包括服務費，而該物<br>業的月租金在餘下租<br>期將為人民幣139,930<br>元，不包括服務費及<br>於餘下租期為每五年<br>遞增15%。根據租賃<br>協議， 貴集團另須<br>支付土地管理費，每<br>月為人民幣30,000<br>元，並自二零零零年<br>一月一日起每五年遞<br>增15%，及補償費合<br>共人民幣13,000,000<br>元，以作為該物業的<br>興建費用(請參閱附註<br>1)。 | 無商業價值                                |

## 附註：

- 根據東莞滙科的中方合作經營夥伴東莞市長安企業總公司(東莞長安)與 貴集團全資附屬公司東莞滙科的租賃協議，東莞長安已租出該等樓宇及根據土地使用權證東府國用(2000)字第特49號所指定的面積約20,000平方米的部份土地予東莞滙科，租期由二零零零年一月一日起至二零一六年三月二十一日止。上述物業的土地面積較租賃協議的土地部份面積為大，而此由控權股東向 貴集團作出補償保證。根據土地使用權證的紅線圖，上述物業的主廠乃位於證中的土地界線內，而附屬樓宇包括兩幢兩員工宿舍及一個飯堂，位於界線以外。

- 2) 根據東莞長安與東莞市國土局於一九九九年十二月三十一日簽訂的國有土地使用權出讓合同東國土補辦出讓合[1999]第0024號，上述物業的部份土地面積為20,086平方米，乃由東莞長安以總額人民幣421,806元收購，並已悉數清償。
- 3) 根據東莞市人民政府於二零零零年三月十三日頒發的房地產證粵房地證字第2420625號，上述物業的部份土地的面積約為20,086平方米及建於其上的樓宇總樓面面積約5,884平方米乃由東莞長安持有，其土地部份作工業用途，年期於二零四九年十二月二十九日屆滿。
- 4) 根據東莞市房屋租賃管理所於二零零零年三月十三日頒發的房屋租賃證東房租登(000800002)號，工廠部份總樓面面積5,884平方米已由東莞長安租予 貴集團的全資附屬公司東莞滙科。
- 5) 根據東莞市國土局頒發的土地他項權利證書東國土他項(2000)字第租1號， 貴集團的全資附屬公司東莞滙科已向東莞長安租賃上述土地，面積為20,086平方米，租期至二零一六年三月二十一日屆滿。
- 6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，包括(其中包括)下列內容：
  - i. 該等物業的土地使用權出讓合同東國土補辦出讓合[1999]第0024號已獲國土局於一九九九年十二月三十一日頒發的東莞國家國土局文件東國土出讓補字[1999]第0024號通過，並具法律效力。
  - ii. 東莞長安已悉數支付地價及有關費用共人民幣421,806元，並於二零零零年一月二十八日取得土地使用權證東府國用(2000)字第特49號。根據該證書，東莞長安已取得上述土地部份的土地使用權，土地面積為20,086平方米，作為工業用途，年期由二零零零年一月二十八日起至二零四九年十二月二十九日屆滿。
  - iii. 東莞長安已於一九九八年十二月十八日取得建設用地批准書(1998)劃撥地字第1028號及根據該證，東莞長安已合法取得建築用地的土地使用權，面積約20,000平方米。東莞長安亦已於一九九七年六月二十七日，就面積5,959平方米的工廠大廈及面積3,750平方米的員工宿舍取得東莞市建築工程竣工驗收證書97-03-133及97-03-134號。
  - iv. 東莞長安已取得房地產證粵房地證字第2420625號及根據該證，面積5,884平方米的工廠大廈乃由東莞長安持有，為期50年，自一九九九年十二月二十九日開始。東莞長安已得到該工廠大廈出租、轉讓或按揭的權利。
  - v. 根據該物業的租賃協議，東莞滙科已合法地取得面積約6,000平方米的工廠大廈、面積約4,500平方米的員工宿舍和面積約1,093平方米的配套設施，以及面積約20,000平方米的土地部份的租期權益，租期由二零零零年一月一日開始至二零一六年三月二十一日屆滿。視乎下文ix項，上述物業的租賃協議的內容為合法及有效，並獲中國法律確認及保障。雙方一經簽署合約，該租賃協議為有效兼具約束力。

- vi. 根據東莞市國土局於二零零零年二月二十五日頒發的土地他項權利證書東國土地他項(2000)字第租1號，東莞滙科已以租賃形式取得上述物業的土地部份(面積約20,086平方米)的租賃權。
- vii. 該物業的租賃協議已於東莞市房屋租賃管理所登記。東莞長安已於二零零零年三月十三日取得房屋租賃證東房租登(000800002)號及根據該證書，東莞滙科已合法取得上述物業的工廠大廈(面積約5,884平方米)的租賃權，該證書自二零零零年一月一起生效，並至二零一六年三月二十一日屆滿。
- viii. 視乎下文ix項，上述物業的租賃登記手續已完成，並將持續在法律上有效。
- ix. 就附屬樓宇而言，東莞長安將須取得房地產權證，並登記租賃協議。

| 物業                                                   | 概況                                                                                                                                                        | 佔用詳情                                                                                                                                                                          | 於二零零零年<br>三月三十一日<br>現況下的公開市值<br>(港元) |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 2. 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>長安鎮<br>烏沙村<br>塑膠廠若干<br>樓宇及構築物 | 該物業包括一幅土地，<br>總面積約為6,316.00平方<br>米(67,985平方呎)。<br><br>現時建於該地盤上為一<br>工廠，包括四幢於一九<br>九六年年左右落成的單層<br>或多層框架或磚混結構<br>的樓宇。該等樓宇的總<br>面積約為8,589平方<br>米(92,452平方呎)。 | 該物業由 貴集團持<br>有作製造及輔助生產<br>用途。<br><br>該物業由 貴集團租<br>賃，租期由二零零零<br>年一月一日起至二零<br>零九年十二月三十一<br>日止，目前月租為人<br>民幣128,457元，不包<br>括服務費。由二零零<br>三年五月一日至二零<br>零九年十二月三十一<br>日的月租須與業主協<br>定。 | 無商業價值                                |

## 附註：

- 1) 根據東莞滙科中方夥伴的控股公司廣東長安發展部與 貴集團全資附屬公司東莞滙科塑膠的租賃協議，廣東長安集團公司發展部已租賃根據土地使用權證書東府國用(1999)字第19001200100號所指定的物業予滙科塑膠。
- 2) 根據東莞市國土局於一九九九年十二月頒發的國有土地使用權證書東府國用(1999)字第19001200100號，該物業由廣東長安發展部以無限定年期持有，作工業用途。
- 3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權發表的法律意見，包括(其中包括)下列內容：
  - i. 廣東長安發展部已取得上述物業的劃撥土地使用權，並獲土地使用權證書東府國用(1999)字第19001200100號。根據東莞市國土局(國土局)頒發的要求付款通知，廣東長安發展部可於悉數清償土地補償及其他有關費用合共人民幣138,952元，並與國土局簽訂土地使用權出讓合同後，購入該物業出讓的土地使用權，則可在其後有權出租該土地及建於其上的樓宇。
  - ii. 廣東長安發展部已於一九九八年七月七日取得建設用地批准書(1998)劃撥地字第1009號及於一九九八年八月二十九日取得東莞市建築工程竣工驗收證書98-03-131及98-03-132號。當上述土地轉換為出讓土地時，廣東長安發展部將具備出租工廠之條件。



- iii. 上述物業的租賃協議的內容在法律上有效，並於土地使用權由劃撥轉為出讓及登記租賃協議時，租賃協議將獲中國法律保障。
- iv. 廣東長安發展部已於二零零零年一月六日向東莞市國土局遞交申請租出土地使用權及附屬樓宇。倘上述物業的土地使用權轉換為出讓土地使用權及取得土地使用權證後，廣東長安發展部將具備出租該物業之條件，而租賃登記僅為程序上的過程，在廣東長安發展部在登記上述物業的租賃協議上將不會出現任何法律障礙。

## 第二組 - 貴集團在香港租賃的物業

| 物業                                                  | 概況                                                                                                                    | 佔用詳情                                                                                                                                                                            | 於二零零零年<br>三月三十一日<br>現況下的公開市值<br>(港元) |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 3. 香港<br>新界<br>長好街8號<br>時力工業大廈<br>2樓、4樓、<br>9樓A及B工場 | 該物業包括三層工場，<br>位於平台停車場上在一<br>九九一年左右落成的一<br>幢18層高的工業樓宇之2<br>樓、4樓和9樓。<br><br>上述物業的總樓面面積<br>約為1,086,40平方<br>米(11,694平方呎)。 | 該物業由 貴集團佔<br>用作工場、辦公室及<br>配套倉儲。<br><br>上述物業目前受 貴<br>集團與宏貿投資有限<br>公司(鄧先生為主要股<br>東)之間的租賃協議所<br>限制，租期為三年，<br>由一九九九年十二月<br>一日起生效，目前月<br>租為51,000港元，不<br>包括差餉、地租、管<br>理費及公用設施收<br>費。 | 無商業價值                                |

## 第三組 - 貴集團在加拿大租賃的物業

|                                                                                                     |                                                                                                       |                                                                                                                              |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 4. Units 17, 18, 19,<br>20 and 21<br>405 Britannia<br>Road East<br>Mississauga<br>Ontario<br>Canada | 該物業包括位於一九八<br>七年落成的單層辦公室<br>／工業綜合建築物的五<br>個辦公室單位。<br><br>上述物業的可租賃樓面<br>總面積約為958.01平方<br>米(10,312平方呎)。 | 該物業由 貴集團佔<br>用作辦公室及工場之<br>用。<br><br>上述物業目前受租賃<br>協議所限制，租期為<br>兩年九個月，自一九<br>九九年八月一日起生<br>效，目前月租為<br>5,413.80加元，不包<br>括管理費及開支。 | 無商業價值 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|