

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司為載入本招股章程而就本集團之物業權益於二零一一年十一月三十日之估值所持意見發出之函件、估值概要及估值證書全文。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話: +852 2730 6212
傳真: +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示對宏創高科集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)所租用位於香港的物業權益進行估值。吾等確認已對物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零一一年十一月三十日(「估值日」)的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成估值報告的一部份，說明是項估值的基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此估值之限制條件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日以公平交易買賣物業的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低的估計價格。在就物業的市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

估值方法

由於所有物業權益均由 貴集團租賃，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，因其載有不可轉讓條款或於估值日期概無重大租金溢利。

估值考慮因素

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出的創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會出版並由二零零五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）的所有規定。

估值假設

在進行估值時，除另有說明外，吾等已假設按指定年期支付年度名義土地使用費用的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。吾等亦假設業主擁有可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或分配該等物業。

業權調查

吾等已就位於香港的物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核實物業的擁有權或核實任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。所有文件僅用作參考。

限制條件

吾等已視察該等物業的外貌，並在許可的情況下視察物業的內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該等物業的面積的真確性，惟吾等假設吾等獲提供的文件所載的土地面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、建築面積以及辨識物業的所有其他相關事宜等事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

貨幣

吾等以港元(「港元」)對物業權益進行估值。

隨函附上吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界沙田
白石角
香港科學園
科技大道西6號
集成電路開發中心5樓508-509室
宏創高科集團有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

HKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事
呂詩培

MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV, MCom, MSc, BSc

謹啟

二零一一年十二月三十日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員(持有執業估值師之資格)。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算/規劃、統籌、控制和運作。

估值概要

| 物業 | 於二零一一年 十一月三十日 現況下的資本值 |
|---|-----------------------------|
| 1 香港 新界 沙田 禾寮坑街 18-28號 聯邦工業大廈 4樓F工場 | 無商業價值 |
| 2 香港 新界 沙田 白石角 香港科學園 第一期 集成電路開發中心 5樓508及509室 | 無商業價值 |
| 合計： | <hr/> <hr/> <u>零</u> |

估值證書

| 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於二零一一年 十一月三十日 現況下的資本值 港元 |
|--|---|----------------------|-----------------------------------|
| 1. 香港 新界 沙田 禾寮坑街 18-28號 聯邦工業大廈 4樓F工場 | 該物業包括一幢約於一九八一年 落成的工業大廈4樓一個工場單 位。 該物業的建築面積約為1,762平方 呎(163.69平方米)而實用面積約 為1,444平方呎(134.15平方米) | 該物業由 貴集團 佔用作工業用途。 | 無商業價值 |
| 沙田市鎮第17號地段 A段575份之4 | 該物業由H&W (HK) Ltd.(一名獨 立第三方)租予 貴集團,為期兩 年由二零一一年十一月一日起至 二零一三年十月三十一日屆滿, 月租8,200港元,包括管理費、差 餉及地租。 | | |

附註：

1. 該物業的登記擁有人為H&W (HK) Limited, 見日期為二零零八年一月三日的登記備忘錄編號08020102020121。

估值證書

| 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於二零一一年 十一月三十日 現況下的資本值 港元 |
|--|--|---------------------------|-----------------------------------|
| 2. 香港 新界 沙田 白石角 香港科學園 第一期 集成電路開發中心 5樓508及509室 | 該物業包括一幢於二零零三落成的8層高商業大廈5樓兩個辦公室單位。 該物業的可租面積約為1,792.00平方呎(166.48平方米) 該物業由香港科技園公司(一名獨立第三方)租予 貴集團，由二零零九年九月六日起為期三年，月租22,597.12港元，不包括地租、服務費及其他支出。 | 該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業的登記擁有人為香港科技園公司，見日期為二零零一年五月十五日的登記備忘錄編號TP663440。