

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團於香港及中國之物業權益於二零零二年五月三十一日之估值所編製，以供收錄於本售股章程之函件、估值概要及估值證書全文。



CHARTERED SURVEYORS, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

西門

香港
灣仔道165-171號
三聯大廈十五樓
Tel: (852) 2169 6000
Fax: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對中程科技集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零二年五月三十一日之價值的意見。

吾等對物業權益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，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而預期可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間可就物業之性質及市況將物業權益推出市場出售、議定價格及條款以及完成出售；

- (c) 任何較早前假設之交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與於估值日者相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及在並無受到強逼之情況下進行交易。」

吾等所作之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益以其現存狀況求售，而並無憑遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業之價值。

吾等對位於中國之物業權益進行估值時，乃遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第八章所載之所有規定進行。

貴集團租賃／佔用之物業權益並無商業價值，主要由於該等物業屬短期性質或不准分租或轉讓或因缺乏可觀之溢利租金。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業面積之準確性，只假設交予吾等之文件及正式圖紙所載之地盤面積乃屬正確。根據吾等對中國之類似物業之估值經驗，吾等認為如此作出之假設為合理。所有文件及合同均只作參考用，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等已獲提供有關 貴集團於中國擁有之各類物業之業權文件及正式地盤平面圖副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或可能並無載於交予吾等之文件副本的任何租約修訂。由於中國土地登記制度之性質，吾等無法查閱文件正本以核實現有物業之業權或可能附於物業之任何繁重負擔。

吾等曾視察載於隨附估值證書之物業之外部，並在可能情況下，亦曾視察其內部。吾等為有關物業進行估值時曾獲提供所需之有關資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何明顯嚴重之損壞。吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或拖欠之款項，以及出售時可能需承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等在極大程度上依賴於 貴集團所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問競天公誠律師事務所就位於中國物業之物業權益之所有權及法定用途方面之法律意見，並接納提供於吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、地盤及樓面面積以及其他有關事宜之意見。

吾等無理由懷疑吾等獲得 貴集團提供的資料之具備程度，並經公司董事確認所有信息是真實的。吾等亦曾尋求並已獲得 貴集團確認，在所提供的資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致明確之見解，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除另有說明者外，所列金額概以港元為單位。物業之價值乃以人民幣1.06元兌1港元之匯率兌換為港元，而由估值日至本函件發出之日期間，該匯率並無大幅波動。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

中程科技集團有限公司
Century Yard, Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681GT
George Town, Grand Cayman, British West Indies.
Cayman Islands
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
Paul L. Brown
BSc FRICS FHKIS
謹啟

二零零二年七月二十三日

附註：Paul L. Brown為特許測量師，彼在評估中國物業方面具有19年經驗、於評估香港、英國及亞太區物業具有22年經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國擁有及佔用之物業權益

物業	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零零二年 五月三十一日 應佔之公開市值 港元
1 中國浙江省杭州市 西湖區 富麗苑 1幢2單元701室	279,000	90%	251,100
2 中國浙江省杭州市 西湖區富麗苑 3幢1單元702室	279,000	90%	251,100
3 中國浙江省杭州市 西湖區 富麗苑 5幢1單元702室	339,000	90%	305,100
4 中國浙江省杭州市 西湖區中興公寓 4幢1單元602室及702室 及3單元602室	744,000	90%	669,600
5 中國浙江省杭州市 西湖區 文三西路 金都新城 18幢1單元302室	431,000	90%	387,900
		小計：	1,864,800

第二類－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零二年 五月三十一日 現況下之公開市值 港元
6. 中國浙江省 杭州市 西湖區西溪路 594號 5層及6層	無商業價值
7. 中國北京 豐台區 蒲芳路18號 星園飯店 3217號房間	無商業價值
8. 中國江蘇省南京市 洪武路261號 502房間	無商業價值
9. 中國廣東省深圳市 福田區 華強北路 賽格科技園 三棟西9樓 B7房間	無商業價值
	小計： 無

第三類 – 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	於二零零二年 五月三十一日 現況下之公開市值 港元
10. 香港	
九龍	無商業價值
新蒲崗	
大有街34號	
新科技廣場31樓	
13、15和16單元	
11. 香港	無商業價值
北角	
英皇道1號	
柏景臺1幢	
22樓F室	
	總計： <u><u>1,864,800</u></u>

估值證書

第一類一 貴集團於中國擁有及佔用之物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
1. 中國浙江省 杭州市西湖區 富麗苑 1幢 2單元701室	該物業為一幢約於二零零 零年落成7層高住宅樓宇7 層一個住宅單位。 該物業建築樓面面積約89.44 平方米。	該物業由 貴集團 佔用作員工宿舍用 途。	279,000 貴集團應佔當 中之90%市場價值， 即251,100港元
	該物業已獲得土地使用權， 截至二零六六年三月三十 日屆滿。		

附註：

1. 根據杭州市土地管理局於二零零零年五月三十日頒佈之國有土地使用權證－杭西出國用(2000)字第001592號，該面積約29.3平方米物業之土地使用權(作為住宅用途)已授予杭州中程興達電子實業有限公司(以下統稱「杭州中程興達電子」)，截至二零六六年三月三十日屆滿。
2. 根據房屋所有權證－杭房權證西移字第0053821號，該物業由杭州中程興達電子擁有。
3. 根據杭州市工商管理高新技術開發區分局於二零零一年五月二十九日發出之函件，杭州中程興達電子為 貴集團擁有90%權益之子公司浙江中程興達科技有限公司(以下統稱「浙江中程」)之前稱。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - a. 浙江中程合法擁有該物業的土地使用權及房產；
 - b. 浙江中程可自由轉讓、分租及按揭該物業的土地使用權及房產。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年
			五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
2. 中國浙江省 杭州市 西湖區 富麗苑 3幢1單元 702室	該物業為一幢約於二零零零年落成7層高住宅樓宇7層的一個住宅單位。 該物業建築樓面面積約89.74平方米。 該物業已獲得土地使用權，截至二零六六年三月三十日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	279,000 貴集團應佔當中 之90%市場價值， 即251,100港元

附註：

1. 根據杭州市土地管理局於二零零零年五月三十日頒佈之國有土地使用權證－杭西出國用(2000)字第001591號，該面積約29.4平方米物業之土地使用權(作為住宅用途)已授予杭州中程興達電子，截至二零六六年三月三十日屆滿。
2. 根據房屋所有權證－杭房權證西移字第0053822號，該物業由杭州中程興達電子擁有。
3. 根據杭州市工商管理局高新技術開發區分局於二零零一年五月二十九日發出之函件，杭州中程興達電子為 貴集團擁有90%權益之子公司浙江中程之前稱。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - a. 浙江中程合法擁有該物業的土地使用權及房產；
 - b. 浙江中程可自由轉讓、分租及按揭該物業的土地使用權及房產。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年
			五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
3. 中國浙江省 杭州市 西湖區 富麗苑 5幢1單元 702室	<p>該物業為一幢約於二零零零年落成7層高住宅樓宇7層的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築樓面面積約108.73平方米。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，截至二零六六年三月三十日屆滿。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	339,000 貴集團應佔當中之90%市場價值，即305,100港元

附註：

1. 根據杭州市土地管理局於二零零零年五月三十日頒佈之國有土地使用權證－杭西出國用(2000)字第001590號，該面積約35.6平方米物業之土地使用權(作為住宅用途)已授予杭州中程興達電子，截至二零六六年三月三十日屆滿。
2. 根據房屋所有權證－杭房權證西移字第0053823號，該物業由杭州中程興達電子擁有。
3. 根據杭州市工商管理高新技術開發區分局於二零零一年五月二十九日發出之函件，杭州中程興達電子為 貴集團擁有90%權益之子公司浙江中程之前稱。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - a. 浙江中程合法擁有該物業的土地使用權及房產；
 - b. 浙江中程可自由轉讓、分租及按揭該物業的土地使用權及房產。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年
			五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
4. 中國浙江省 杭州市 西湖區 中興公寓 4幢1單元 602室及702室及 3單元602室	該物業為一幢約於一九九八年落成7層高住宅樓宇6層的兩個住宅單位和7層的一個住宅單位。 該物業建築樓面總面積約220.14平方米。 該物業已獲得土地使用權，截至二零六五年十二月七日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	744,000 貴集團應佔當中 之90%市場價值， 即669,600港元

附註：

1. 根據杭州市土地管理局於二零零一年七月十日頒佈之國有土地使用權證－杭西出國用(2001)字第004584號、004585號和004586號，該總面積約99.6平方米物業之土地使用權（作為住宅用途）已授予杭州中程興達電子，截至二零六五年十二月七日屆滿。
2. 根據杭房權證西移字第0014540號、0014541號和0014542號等三個房屋所有權證，該物業由杭州中程興達電子擁有。
3. 根據杭州市工商管理高新技術開發區分局於二零零一年五月二十九日發出之函件，杭州中程興達電子為 貴集團擁有90%權益之子公司浙江中程之前稱。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - a. 浙江中程合法擁有該物業的土地使用權及房產；
 - b. 浙江中程可自由轉讓、分租及按揭該物業的土地使用權及房產。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年
			五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
5. 中國浙江省 杭州市 西湖區 文三西路 金都新城 18幢1單元 302室	<p>該物業為一幢約於一九九八年落成6層高住宅樓宇3樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業建築樓面面積約106.27平方米。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，截至二零六六年四月二十五日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	<p>431,000 貴集團應佔當中之90%市場價值，即387,900港元</p>

附註：

1. 根據杭州市土地管理局於一九九九年六月十八日頒佈之國有土地使用權證－杭西出國用(1999)字第000876號，該面積約58.8平方米物業之土地使用權(作為住宅用途)已授予杭州中程興達電子，截至二零六六年四月二十五日屆滿。
2. 根據房屋所有權證－杭房權證西移字第0013179號，該物業由杭州中程興達電子擁有。
3. 根據杭州市工商管理(高新技術開發區分局)於二零零一年五月二十九日發出之函件，杭州中程興達電子為 貴集團擁有90%權益之子公司浙江中程之前稱。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - a. 浙江中程合法擁有該物業的土地使用權及房產；
 - b. 浙江中程可自由轉讓、分租及按揭該物業的土地使用權及房產。

第二類 — 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
6. 中國浙江省 杭州市 西湖區 西溪路594號 5層及6層	該物業為一幢約於一九九九年落成7層高商業大廈5樓及6樓。 該物業建築樓面總面積約1,640平方米。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
	根據於二零零一年十二月十日訂立之租賃協議，該物業由一獨立第三方租予浙江中程，由二零零二年一月一日起，至二零零四年十二月三十一日，為期3年，每月每平方米租金為人民幣13.8元。		

附註：

1. 該物業租戶為浙江中程，是 貴集團擁有90%權益之子公司。
2. 根據 貴公司中國法律顧問之意見，該租賃協議按中國法律為有效、有約束力及可予執行。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
7. 中國北京 豐台區 蒲芳路18號 星園飯店 3217號房間	<p>該物業為一幢約於一九九三年落成3層高酒店2層的一個房間。</p> <p>該物業可出租面積約26平方米。</p> <p>根據於二零零二年一月七日訂立之租賃協議，該物業由一獨立第三方租予浙江中程，由二零零二年一月七日起計，為期1年，每年租金為人民幣48,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業租戶為浙江中程，是 貴集團擁有90%權益之子公司。
2. 根據 貴公司中國法律顧問之意見，該租賃協議按中國法律為有效、有約束力及可予執行。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
8. 中國江蘇省 南京市洪武路 261號502房間	該物業為一幢約於一九七 六年落成5層高酒店5層的一 個房間。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值
	該物業建築樓面面積約72 平方米。		
	根據於二零零零年七月八 日訂立之租賃協議，該物 業由一獨立第三方租予 浙江中程，由二零零零年 八月一日起，至二零零四 年七月三十一日，為期4年， 每年租金為人民幣32,400 元。		

附註：

1. 該物業租戶為浙江中程，是 貴集團擁有90%權益之子公司。
2. 根據 貴公司中國法律顧問之意見，該租賃協議按中國法律為有效、有約束力及可予執行。

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
9. 中國廣東省 深圳市 福田區華強北路 賽格科技園3棟 西9樓B7房間	該物業為一幢約於一九九三年落成10層高寫字樓9樓的一個房間。 該物業建築樓面面積約250平方米。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	無商業價值
	根據於二零零二年四月十六日訂立之租賃協議，該物業由一獨立第三方租予浙江中程深圳分公司，由二零零二年四月八日起計，為期1年，每月租金為人民幣8,750元。		

附註：

1. 該物業租戶為浙江中程深圳分公司，是 貴集團擁有90%權益之子公司。
2. 根據 貴公司中國法律顧問之意見，該租賃協議按中國法律為有效、有約束力及可予執行。

第三類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零零二年
			五月三十一日 現況下 之公開市值 港元
10. 香港 九龍 新蒲崗 大有街34號 新科技廣場31樓 13、15和16單元	<p>該物業為一幢於一九九六 年左右落成，樓高31層工 業的大廈31樓的三個單元。</p> <p>該物業建築樓面面積約2,713 平方呎（252平方米）。</p> <p>根據於二零零二年四月十 九日訂立之租賃協議（註冊 摘要第8673409號），該物業 由中程集團有限公司租 予 貴公司，由二零零二 年四月二十日起計，為期 五年，並有權連續重續三 次，每次為期三年，每月 租金為21,000港元包括差 餉、管理費及地稅。</p>	該物業由 貴集團 佔用作工場及附屬 非住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄所示，參照日期為二零零二年四月十六日之註冊摘要第8679424號、8679423號、8679424號及8679425號，該物業之註冊業主為中程集團有限公司。
2. 該物業受於二零零二年四月十六日登記之註冊摘要第8679426號所述受益人為美國銀行（亞洲）有限公司之按揭所限。代價全部屬現金。

於二零零二年
五月三十一日
現況下
之公開市值
港元

物業	概述及年期	佔用詳情	之公開市值 港元
11. 香港 北角 英皇道1號 柏景臺1幢 22樓F室	該物業為一幢於一九八九 年左右落成，座落於一幢 9層高停車場之上，樓高40 層的住字樓宇22樓的一個 單元。	該物業由 貴集團 佔用作私人住宅用 途。	無商業價值
	該物業建築樓面面積約1,210 平方呎（112.4平方米）。		
	根據於二零零二年四月十 九日訂立之租賃協議（註冊 摘要第8673410號），該物業 由中程集團有限公司租予 貴公司，由二零零二年四 月二十日起計，為期五年， 並有權連續重續三次，每 次為期三年，每月租金為 26,000港元，包括差餉、管 理費及地稅。		

附註：

1. 根據土地註冊處之記錄所示，參照日期為二零零二年三月一日之轉讓註冊摘要第8641051號，該物業之註冊業主為中程集團有限公司。
2. 該物業受於二零零二年三月一日登記之註冊摘要第8641052號所述受益人為Pacific Finance (Hong Kong) Limited之按揭所限。代價全部屬現金。