



以下為漢華評值有限公司於二零零二年八月三十一日就本集團於香港之物業權益進行估值而編製之函件全文，連同估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。

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：

吾等遵照閣下給予吾等之指示，對華索國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業、作出有關查詢，並已取得吾等認為必需之其他資料，以便就該等物業權益於二零零二年八月三十一日（「估值日」）之資本值向閣下提供意見。

本函件乃吾等估值報告之部份，用以闡釋估值基準及方法，並載列吾等所作之假設、物業業權及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值日在下列假定情況下，於估值日以現金代價無條件完成出售而取得之最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 在估值日前，有一段合理時間（考慮到物業性質及市況）適當地在市場推銷該項權益、商議價格及條款，以及完成銷售；
- (iii) 在任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊權益買家之任何追加出價；及



(v) 交易雙方均在知情、審慎及未受強迫之情況下進行交易。」

假設

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場將該物業權益以其持續使用及現況出售，而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，以便抬高物業權益價值。

吾等假設有關於政府監管當局已授出於該地盤上建造樓宇及建築物之所有同意書、批文及許可證。吾等亦假設地盤內所有樓宇及建築均由業主持有或經業主允許佔用。

業權調查

吾等已獲提供所估物業之租賃協議副本。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未於吾等所獲之副本上載述之修訂。

吾等已就估物業向香港土地註冊處進行查冊。

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法定業權之法律事項承擔責任。

限制條件

吾等並無仔細實地測量以證實有關物業權益之土地面積及樓面面積之準確性，惟假設交予吾等之法律文件所示面積準確無誤。根據吾等對同類物業之估值經驗，吾等認為有關假設乃屬合理。所有文件及合同僅供參考，而所有呎吋、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨付估值證書所述物業權益之外貌，且在可能情況下亦曾視察物業內部。然而，吾等並無對其結構進行測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對樓宇任何設備進行測試。

在審閱所有有關文件後，吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團就規劃批文、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確性。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無任何影響吾等作出知情觀點之重大遺漏，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。



吾等之估值概無就該等估物業所負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出任何調整。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並無任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

估值意見

本估值報告所載根據一份租約持有之物業權益，乃因受不割讓條款約束或因缺乏可觀租金溢利或屬短期性質而不具任何商業價值。

備註

吾等之估值乃根據公認之估值方法編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之要求。

本物業估值乃以港幣為單位。

吾等隨函附奉估值證書。

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
麼地道67號
半島中心
10樓1007室
華索國際控股有限公司
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

二零零二年十月三十日

註：葉國光先生為特許測量師兼註冊專業測量師，彼自一九九二年以來在評估香港及中國物業方面具有豐富經驗。



估值證書

貴集團於香港持有之物業權益

於二零零二年
八月三十一日
現況下之
資本值
(港元)

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港 九龍 麼地道67號 半島中心 10樓1007室	<p>該物業包括一幢於一九八一年落成之13層高商業大樓之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之實用面積約為105.30平方米(1,133平方呎)。</p> <p>該物業乃根據一項租約持有，租期由二零零二年八月一日起至二零零三年七月三十一日止到期，為期一年(由二零零二年十月一日起至二零零二年十月三十日止期間為免租期)，月租為21,465港元，不包括地租、差餉、管理及空調費及其他一切支銷。本集團可選擇由二零零三年八月一日起以當時之市場租金續租一年。</p>	該物業由 貴集團佔用作總辦事處。	無商業價值