



敬啟者：

**指示、目的及估值日期**

吾等遵照金利通科技(控股)有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有之物業權益進行估值。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零二年九月三十日(「估值日」)之公開市值之意見。

**公開市值定義**

吾等對各項物業之估值為其公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日假定按下列情況以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)適當促銷該權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定合約交換日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

#### 估值基準及假設

吾等進行估值時，假設 貴集團於公開市場出售物業權益，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，以便擡高該等物業權益之價值。

吾等之估值並無計及該等物業所欠付之任何費用、按揭或款項，亦無計及成交時可能引致之任何費用。除另有說明外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

#### 估值方法

該等物業均有由 貴集團租用，主要由於禁止轉讓或轉租，或缺乏重大溢利租金，故無商業價值。

#### 資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃詳情、建築面積及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載之呎吋、量度及面積乃以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值意義重大之資料之真確性。吾等亦獲 貴集團知會， 貴集團提供之資料並無遺漏任何重大事項。

#### 所有權調查

所有物業均由 貴集團租用。吾等並無獲提供各有關物業之所有權文件副本，亦並無進行調查，以核實物業所有權。

**實地視察**

吾等曾視察各物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行任何結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量，以證實該物業之建築面積。吾等假定，提供予吾等文件中之面積正確無誤。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

金利通科技(控股)有限公司  
香港  
中環  
利源東街7-11號  
利東大廈  
17樓  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
*R.P.S. (GP), A.H.K.I.S., M.R.I.C.S*  
謹啟

二零零二年十二月十六日

附註：陳家輝先生乃註冊專業測量師，彼於香港物業估值方面經驗豐富。

## 估值概要

物業	於二零零二年 九月三十日 現況下之資本值 港元
1. 香港 柴灣 安業街1號 新華豐中心 12樓2室	無商業價值
2. 香港 中環 利源東街7-11號 利東大廈17樓	無商業價值
3. 香港 北角 英皇道367-373號 上潤中心 9樓C室	無商業價值
4. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 1樓135號及136號商鋪	無商業價值
5. 香港 銅鑼灣 怡和街19-31號及 糖街2-8號 樂聲大廈 地下 1A1號及1A2號商鋪	無商業價值
6. 香港 新界 元朗 宏發徑8號 宏發大廈 地下 37號及42號商鋪	無商業價值

## 估值證書

於二零零二年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	無商業價值
1. 香港 柴灣 安業街1號 新華豐中心 12樓2室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成之29層高工業／辦公大廈12樓之一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為143.35平方米(1,543平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期自二零零二年九月一日起至二零零三年八月三十一日止為期兩年，月租13,115.50港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
2. 香港 中環 利源東街7-11號 利東大廈 17樓	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成之30層高商業大廈17樓全層。</p> <p>該物業之總建築面積約為195.28平方米(2,102平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期自二零零一年九月二十二日起至二零零三年九月二十一日止為期兩年，月租26,275港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
3. 香港 北角 英皇道367-373號 上潤中心 9樓9C室	<p>該物業包括一幢於一九九一年落成之24層高商業大廈9樓之一個單位。</p> <p>該物業之實用面積為39.02平方米(420平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由二零零二年六月一日起至二零零四年五月三十一日止為期兩年，月租10,000港元，包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
4. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈 1樓 135號及136號商鋪	<p>該物業包括一幢於一九八零年落成之29層高商業大廈1樓之兩個商舖單位。</p> <p>該物業之總實用面積為23.41平方米(252平方呎)，現由 貴集團佔用作零售店。</p> <p>該物業現由 貴集團租用，租期由二零零二年四月一日起至二零零三年三月三十一日止為期一年，月租72,000港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

於二零零二年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	無商業價值
5. 香港 銅鑼灣 怡和街19-31號及 糖街2-8號 樂聲大廈 地下 1A1號及1A2號商鋪	<p>該物業包括一幢於一九七七年落成之29層高綜合大廈地下層之兩個商舖單位。</p> <p>該物業之出租面積約為57.60平方米(620平方呎)，現由 貴集團佔用作零售店。</p> <p>該物業之兩個商舖單位現由 貴集團租用，各租期均於二零零三年十二月四日屆滿，每月租金總額為71,000港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
6. 香港 新界 元朗 宏發徑8號 宏發大廈 地下 37號及42號商鋪	<p>該物業包括一幢於一九八一年落成之16層高綜合大廈地下層之兩個商舖單位。</p> <p>該物業之實用面積約為24.53平方米(264平方呎)，現由 貴集團佔用作零售店。</p> <p>該物業之兩個商舖單位現由 貴集團租用，由二零零二年十一月一日起至二零零四年十月三十一日止，為期兩年，每月租金為7,000港元，包括差餉及管理費。</p>	無商業價值