

以下為獨立物業估值師黃開基測計師行有限公司就本集團之物業權益於二零零二年十一月三十日之估值所編製，以供本招股章程轉載之函件、估值概要及估值證書全文。



香港
皇后大道中31號
陸海通大廈
501及502室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對萬達資訊科技控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）所持有於隨附之估值證書列出之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零零二年十一月三十日之公開市值之估值意見。

吾等對每項物業之估值乃代表其公開市值，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售而可取得之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）就物業權益進行適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 於任何較早前假設交換合約之日期之市況、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準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。」

吾等之估值乃假設 貴集團於公開市場將該等物業權益出售，而並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

在評估 貴集團於香港擁有及佔用之第(1)號物業之物業權益時，吾等已按公開市場基準，並參考可比較之市場交易個案，假設將該物業權益可以即時交吉情況下而估值。

貴集團於香港及中國租用之第(2)至(10)號物業之物業權益並無商業價值，原因是該等物業權益屬短期性質，且不准轉讓或分租或缺乏大額溢利租金。

吾等已獲提供有關該等物業之租約副本。然而，吾等並無細閱文件正本以查證該等物業權益之業權，或查核任何並無出現在吾等所獲提供之副本之任何租約修訂事宜。吾等在很大程度信賴 貴集團所提供之資料，或中國法律顧問海問律師事務所就 貴集團在中國租用之物業而提供之資料，並接納向吾等提供有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、樓宇年期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。所有文件及租約僅作參考之用，以及所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察各物業外貌，亦曾視察物業之內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構損壞。吾等並無測試其中之任何設備。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或出售時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

除另有所指外，所有款額均為港元。吾等進行估值時，所採用之匯率為估值當日之概約現行匯率1港元兌人民幣1.06元。於估值日期至本函件日期期間，匯率並無出現任何重大波動。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

九龍
觀塘
鴻圖道74號
明順大廈
22樓
萬達資訊科技控股有限公司

列位董事 台照

代表
黃開基測計師行有限公司
薩慧玲
MRICS AHKIS
註冊專業測量師
董事(估值)
謹啟

二零零三年二月二十八日

附註：薩慧玲女士為特許測量師，於香港及中國之物業估值方面擁有10年以上經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於香港擁有及佔用之物業

| 物業 | 於二零零二年 十一月三十日 現況下之資本值 |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1. 九龍 成業街11號 華盛中心 9樓14及15號單位 | 1,250,000港元 |

第二類－ 貴集團於香港租用之物業

| 物業 | 於二零零二年 十一月三十日 現況下之資本值 |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 2. 九龍 鴻圖道72號 恒勝中心 10樓工廠A及B | 無商業價值 |
| 3. 九龍 鴻圖道74號 明順大廈 22樓1號單位 | 無商業價值 |

第三類－ 貴集團於中華人民共和國租用之物業

| 物業 | 於二零零二年 十一月三十日 現況下之資本值 |
|--|-----------------------------|
| 4. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 沿江中路298號 江灣商業大廈 20樓02、03及04室 | 無商業價值 |

於二零零二年
十一月三十日
現況下之資本值

- | 物業 | |
|---|-------|
| 5. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 沿江中路298號 江灣商業大廈 12樓H、I、J及K室 | 無商業價值 |
| 6. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路3002號 深圳國際貿易中心大廈 16樓「南部」 | 無商業價值 |
| 7. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 珞瑜路71號 東星大廈 8樓801號單位 | 無商業價值 |
| 8. 中華人民共和國 四川省 成都市 金牛區 沙灣路63號 李林酒店公寓 6樓C室 | 無商業價值 |
| 9. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 工體西路甲7號 天和大廈 3樓306室 | 無商業價值 |
| 10. 中華人民共和國 上海市 盧灣區 淮海中路527號 上海國際購物中心 A座15樓1506室 | 無商業價值 |

估值證書

第一類－ 貴集團於香港擁有及佔用之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零二年十一月三十日現況下之資本值 |
|---|--|--------------------------|---------------------|
| 1. 九龍成業街11號華盛中心9樓14及15號單位 觀塘內地段第90號 2130份之14份 | <p data-bbox="332 479 722 588">該物業包括一幢15層高及單層地庫之工業大廈9樓內之兩個相連之工場，於一九九零年落成。</p> <p data-bbox="332 638 722 787">該物業之總建築面積合共為227.1平方米(2,444平方呎)以及總實用面積約為188.9平方米(2,033平方呎)或左右。</p> <p data-bbox="332 836 722 1147">該地段由政府批出，年期由一九五五年七月一日起為期21年，並可再續期21年，減最後三日，並根據香港法例第150章新界土地契約(續期)條例第6條續期至二零四七年六月三十日。該物業之每年地租總額為相等於當時該物業應課差餉租值之3%。</p> | 該物業由 貴集團佔用作顧客服務／維修及支援工場。 | 1,250,000港元 |

附註：

1. 該物業之註冊業主為萬通電腦系統有限公司，乃 貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業抵押予中銀(香港)有限公司，以取得一般銀行融資。

第二類－ 貴集團於香港租用之物業

| 物業 | 概況及年期 | 於二零零二年十一月三十日現況下之資本值 |
|---|---|---------------------|
| 2. 九龍 鴻圖道72號 恒勝中心 10樓 工廠A及B | <p>該物業包括一幢16層高工業大廈10樓內兩個相連之工場，於一九九二年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為634.9平方米(6,834平方呎)以及總實用面積為476.0平方米(5,124平方呎)。該物業目前由 貴集團佔用作工場及配套辦公室用途。</p> <p>該物業租予 貴集團，為期一年，由二零零二年二月一日開始並於二零零三年一月三十一日屆滿，每月租金為37,000港元(不包括差餉、地租、管理費及一切其他支出)。</p> | 無商業價值 |
| <p>附註：該租約已續期一年，年期由二零零三年二月一日開始並於二零零四年一月三十一日屆滿，月租35,000港元(不包括差餉、地租、管理費及一切其他支出)。</p> | | |
| 3. 九龍 鴻圖道74號 明順大廈 22樓 01號單位 | <p>該物業包括一幢25層高工業／寫字樓大廈22樓內之工場，於一九九八年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為184.9平方米(1,990平方呎)，現時由 貴集團佔用作配套辦公室用途。</p> <p>該物業租予 貴集團，為期兩年，由二零零一年十二月二十一日開始並於二零零三年十二月二十日屆滿，每月租金為22,184元(不包括差餉、地租、管理費及其他支出)。貴集團更獲授予為期兩個月之免租期，自二零零一年十二月二十一日開始。</p> <p>該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |

第三類－ 貴集團於中華人民共和國租用之物業

於二零零二年
十一月三十日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 無商業價值 |
|--|---|-------|
| 4. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 沿江中路298號 江灣商業大廈 20樓 02、03及04室 | <p>該物業包括一幢45層高及3層地庫之商業大廈20樓內之三個相連之辦公室單位，於一九九七年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為333平方米(3,584平方呎)。該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零二年一月一日開始並於二零零二年十二月三十一日屆滿，為期一年，每月租金為人民幣13,653元(不包括管理費及其他支出)。</p> | 無商業價值 |
| <p>附註：於原有租約屆滿後，整個辦公室已遷移至江灣商業大廈 12樓F室及G室(「新辦公室」)。新辦公室之總建築面積約為259平方米(2,788平方呎)，該等單位租予 貴集團，共同年期由二零零三年一月一日開始並於二零零三年六月三十日屆滿，為期六個月，月租合共人民幣12,432元(不包括管理費及其他支出)。 貴集團進一步有權享有免租期一個月，由二零零二年十二月一日起計。新辦公室由 貴集團佔用作辦公室。除事先得到業主同意外，該租約不能出讓。</p> | | |
| 5. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 沿江中路298號 江灣商業大廈 12樓H、I、J及K室 | <p>該物業包括一幢45層高及3層地庫之商業大廈12樓內四個相連之辦公室單位，於一九九七年落成。</p> <p>該物業合共總建築面積約為544.0平方米(5,856平方呎)以及目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零二年七月一日開始並於二零零三年六月三十日屆滿，為期一年，月租人民幣36,992元(不包括管理費及其他費用)。</p> | 無商業價值 |
| <p>除事先得到業主書面同意除外，該租約不能出讓。</p> | | |

於二零零二年
十一月三十日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 現況下之資本值 |
|---|--|---------|
| 6. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 羅湖區 人民南路3002號 深圳國際貿易中心大廈 16樓 「南部」 | <p>該物業包括一幢50層高及3層地庫之商業大廈16樓內南部，於一九八五年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為420.1平方米(4,522平方呎)以及目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，為期兩年，由二零零一年七月十一日開始並於二零零三年七月十日屆滿，每月租金為人民幣17,224.1元(不包括管理費及其他支出)。 貴集團更獲予為期20日之免租期。</p> <p>除事先得到業主書面同意除外，該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |
| 7. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 珞瑜路71號 東星大廈 8樓 801號單位 | <p>該物業包括一幢19層高及2層地庫之綜合大樓8樓內之辦公室單位，於一九九八年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為57.0平方米(614平方呎)以及由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零二年六月十三日開始並於二零零二年十二月三十一日屆滿，每月租金為人民幣1,750元(包括管理費及水費)。</p> <p>除事先得到業主之書面同意除外，該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |

附註：於原有租約屆滿後，整個辦公室已遷移至武漢市武昌區中南路7號中商廣場A座17樓A1705室(「新辦公室」)。「新辦公室」之總樓面面積約為74.9平方米(806平方呎)，該單位租予 貴集團，由二零零三年一月一日開始並於二零零四年十二月三十一日屆滿，為期兩年，月租人民幣2,621.5元(不包括管理費及其他支出)。 貴集團有權享有免租期，由二零零二年十一月十五日至二零零二年十二月三十一日。新辦公室由 貴集團佔用作辦公室。除事先得到業主書面同意外，該租約不能出讓。

於二零零二年
十一月三十日
現況下之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 無商業價值 |
|---|--|-------|
| 8. 中華人民共和國 四川省 成都市 金牛區 沙灣路63號 李林酒店公寓 6樓C室 | <p>該物業包括一幢13層高及連同單層地庫之綜合大廈6樓內之單位，大樓於二零零二年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為47.28平方米（509平方呎），目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零二年四月八日開始並於二零零四年四月八日屆滿，每季租金為人民幣8,400元（不包括管理費、水費及電費）。</p> <p>該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |
| <p>附註：根據開發商成都市李林實業公司與現有擁有人（業主）金承英於二零零零年九月十九日簽訂之預售協議，該物業指定用作住宅用途，與現有用途有出入。吾等聽取物業管理辦事處之口頭意見，指根據現行政策，將物業用作辦公室用途是毋須獲得批准。</p> | | |
| <p>根據中國法律顧問海問律師事務所提供之意見，全國適用之中國法規並不包括有關物業指定作住宅用途但卻用作辦公室用途之任何條文。倘地方規例載有有關條文及日後採取強制性執行行動， 貴集團可能因該物業之後須轉回原有住宅單位用途而須將辦公室遷往其他地點。在此情況下，除非地方規例進一步載有罰則條文，否則 貴集團日後不會被徵收任何其他罰款。</p> | | |
| 9. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 工體西路甲7號 天和大廈 3樓 306室 | <p>該物業包括一幢9層高及單層地庫之商業大廈3樓內之辦公室單位，於二零零零年落成。</p> <p>該物業實用面積約為46.0平方米（495平方呎）以及目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，為期一年，由二零零二年三月十日開始並於二零零三年三月九日屆滿，租金為人民幣5,500元（包括管理費但不包括其他支出）。</p> <p>除事先得到業主之書面同意除外，該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |

| 物業 | 概況及年期 | 於二零零二年 十一月三十日 現況下之資本值 |
|---|--|-----------------------------|
| 10. 中華人民共和國 上海市 盧灣區 淮海中路527號 上海國際購物中心 A座15樓 1506室 | <p data-bbox="416 304 945 413">該物業包括一幢15層高及單層地庫之商業大廈15樓內之辦公室單位，於一九九三年落成。</p> <p data-bbox="416 463 945 532">該物業租用面積約為30.0平方米(323平方呎)以及目前由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="416 582 945 731">該物業租予 貴集團，為期1年，由二零零二年八月一日開始並於二零零三年七月三十一日屆滿，租金為人民幣5,000元(包括管理費)。</p> <p data-bbox="416 781 945 852">除事先得到業主之書面同意除外，該租約不能出讓。</p> | 無商業價值 |