

以下為接獲自獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司於二零零三年八月三十一日就本集團物業權益進行之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本招股章程而編制。



Member of RHL International Property Consultants  
永利行國際物業顧問集團成員

**RHL Appraisal Ltd.**  
**永利行評值顧問有限公司**

Surveyors, Valuers, Land & Property Consultants  
測量師、估值師、土地及物業顧問

香港  
九龍  
尖沙咀  
星光行  
1010室

敬啟者：

**有關：香港物業估值**

**1. 指示**

茲遵照閣下之指示評估龍傑智能卡控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)位於香港之物業權益，吾等確認吾等已進行物業檢查，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必須之其他資料，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零零三年八月三十一日(「估值日期」)之公開市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部分，解釋估值基準及估值方法，並載列所作出之假設及其他條件。

## 2. 估價基準

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，根據吾等之定義乃指「在估值日以現金代價無條件完成銷售物業權益可以取得之最佳價格，並假設：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 在估值日前有一段合理時間(視乎物業性質及市況)適當推銷物業權益、商議價格及條款及完成銷售；
- (iii) 在任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況與估值日時相同；
- (iv) 並無考慮具特殊興趣之潛在買家之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

物業權益均由 貴集團根據短期租約租賃，由於不得轉讓或轉租或缺乏可觀溢利租金，因此並無商業利益。

## 3. 業權調查

吾等獲提供蓋有印章之物業租賃協議副本。本函件所提述之所有文件均僅供參考之用。

## 4. 限制條件

吾等已視察所評估物業之外貌，並在情況許可下視察其內部，但並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。但吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無就任何設施進行測試。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、租賃詳情、建築面積以及鑑別其中 貴集團所租賃之物業權益之資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認，所獲提供之資料並無遺漏任何重大資料。

## 5. 備註

於編製本估值報告時，吾等乃按照由香港測量師學會所頒佈之香港物業及資產估值指引備忘(第二版)進行，並符合香港聯合交易所有限公司創業板上市規則第8章之規定。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍九龍灣  
宏開道17號  
順發工業大廈  
3樓302室  
龍傑智能卡控股有限公司  
董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

MHKIS AAPI RPS (GP)

董事

謝偉良

BSc MRICS MHKIS RPS (GP)

二零零三年十月三十一日

劉詩韻為香港測量師公會和澳洲物業協會會員，普通註冊專業測量師，擁有中華人民共和國地產估價師資格。謝偉良為皇家特許測量師公會會員、香港測量師公會會員、普通註冊專業測量師，並擁有中華人民共和國地產估價師資格，兩人在香港、澳門和中國大陸之物業估值方式積逾8年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零三年 八月三十一日 現狀下之資本值
1. 香港 九龍 宏開道17號 順發工業大廈 3樓2號車間	無商業價值
2. 香港 新界 沙田 丈量約份189份第1594段 (即田心村第174號) 住宅樓宇地下	無商業價值
總計	無商業價值

## 估值證書

物業編號	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 八月三十一日 現狀下之資本值
1. 香港 九龍 宏開道17號 順發工業大廈 3樓2號車間	<p data-bbox="491 438 823 538">該物業包含在一棟於一九八七年建成之15層高工業大廈三樓之一個工業單位。</p> <p data-bbox="491 587 823 651">該物業可售樓面面積為3,528平方呎。</p> <p data-bbox="491 700 823 912">該物業由 貴公司之附屬公司租用，由二零零一年九月十五日起至二零零三年十二月三十一日屆滿，月租29,000港元，包括地租及差餉但不包括管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作倉庫產品研發及辦公之用。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為二零零一年八月二十五日之租賃協定、二零零三年四月三日之補充租賃協定及二零零三年六月二十五日至二零零三年六月二十六日間簽立之租約延期補充協定所示，該物業之承租人為 貴公司之附屬公司龍傑智能卡控股有限公司。如租賃協定所述，該物業之許可用途為工業用途。
2. 貴集團表示，計劃於租賃協定於二零零三年十二月三十一日屆滿後搬遷其辦公室產品研發及倉庫。

物業編號	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 八月三十一日 現狀下之資本值
2. 香港 新界 沙田 丈量約份189 份第1594段 (即田心村 第174號) 住宅樓宇地下	該物業包含一個位於一棟一 九八八年完工之3層樓房地下 位宅單位。	該物業由 貴公司佔用 作員工宿舍。	無商業價值
	該物業之總樓面面積約為700 平方呎。		
	該物業由 貴公司之附屬公 司租賃，由二零零三年九月 二十日起至二零零四年九月 十九日屆滿，租期1年，月租 6,300港元，已包括地租差 餉。		

附註： 根據日期為二零零三年九月八日之租賃協定，該物業之承租人為龍傑智能卡控股有限公司。如租賃協定所述，該物業之許可用途為住所。