



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

有關：物業估值

吾等遵照閣下的指示，對惠理集團有限公司及其／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有權益的物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零零七年九月三十日（「估值日期」）的市值向閣下發表意見。

吾等對各物業的估值乃代表其市值，而所謂「市值」，根據香港測量師學會的物業估值準則所下定義是指「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方是在知情、審慎情況下自願進行交易」。

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

所有物業均為貴集團在香港租用的物業。吾等認為其並無商業價值，主要是因為該等物業禁止轉讓或分租或缺乏重大的租金溢利。

吾等已在香港相關土地登記機構進行查冊，但並未查證文件正本，以確定所有權或核實任何未曾出現於交予吾等的副本的租約修訂。吾等頗大程度上依賴貴集團提供的資料，接納給予吾等就規劃審批、法定通告、地役權、物業辨識、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，並相信所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

附 錄 二 評 估 師 報 告

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能的情況下，亦視察物業的內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察的過程中，吾等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、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等無法進行實地量度，以核實該等物業的樓面面積，吾等並假設交予吾等的文件副本所載的面積為正確。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書，敬請垂注。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期14樓
惠理集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零七年十一月八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾23年經驗。

估 值 概 要

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下的資本值 港元
1. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三期 14樓	無商業價值
2. 新界 沙田 安麗街11號 企業中心 25樓9室	無商業價值
	總計：

附錄二 評估師報告

估值證書

於二零零七年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及租賃詳情	
1. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三期 14樓	該物業為一幢於二零零四年落成的43層高商業大廈(包括3層地下室)14樓一個辦公室單位。 該物業的租用面積約為1,393.53平方米(15,000平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。 該物業現由 貴集團租用，由二零零六年七月一日至二零零九年六月三十日為期三年，月租705,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。	無商業價值
2. 新界 沙田 安麗街11號 企業中心 25樓9室	該物業為一幢於一九九六年落成的26層高工業大樓25樓一個工業單位。 該物業的總建築面積約為81.57平方米(878平方呎)，現部分閑置及部分由 貴集團佔用作為儲存電腦設備之用。 該物業現由 貴集團租用，由二零零六年三月二十八日至二零零八年三月二十七日為期兩年，月租7,902港元，不包括差餉、地稅、管理費、中央空調費及其他支銷。	無商業價值