

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就其對本集團物業權益於二零零零年二月二十八日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以便轉載於本招股章程內。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對香港網國際網絡公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢及進行查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零零年二月二十八日之公開市值之意見。

吾等之估值乃根據公開市值所作出之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業之權益於估值之日在下列假定情況下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) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於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之日相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易」。

吾等假定業主於公開市場將該物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以便抬高該物業權益之價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

物業權益乃 貴集團持有之租賃權益，並因其屬短期性質或不能轉讓／分租或缺乏重大溢利租金，故並無商業價值。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本，並已安排在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核證業權或證實是否存在任何並未載於提供予吾等之副本之修訂。

吾等在很大程度上依賴 閣下所提供之資料及已接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃協議、佔用詳情、樓面面積及其他一切有關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件及租賃協議所載資料作出，因此僅為約數。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能之情況下視察該等樓宇之內部。然而，吾等亦無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

吾等並無安排任何調查，以決定屬於該等物業部分或裝置於該等物業之所有設備、廠房與機器及設施均符合公元二千年電腦規格。故此，吾等並不能匯報該等設備、廠房與機器及設施均符合公元二千年電腦規格。就此估值而言，吾等假設該等物業權益之價值不會受到公元二千年電腦問題所影響。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
威菲路道18號
萬國寶通中心
24樓
香港網國際網絡公司
列位董事 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國
ARICS FHKIS MCIArb RPS(GP)
謹啓

二零零零年二月二十八日

估值概要

物業	於二零零零年 二月二十八日 現況下之公開市值
1. 香港 銅鑼灣 威菲路道18號 萬國寶通中心 21樓部分	無商業價值
2. 香港 銅鑼灣 威菲路道18號 萬國寶通中心 24樓部分	無商業價值
總計：	<u>無商業價值</u>

估值概要

物業	概況及年期之詳情	佔用詳情	於二零零零年 二月二十八日 現況下之公開市值
1. 香港 銅鑼灣 威菲路道18號 萬國寶通中心 21樓部分	萬國寶通中心為一幢36層之商業大廈，地下為商場，一樓及二樓為停車場，三至三十七樓為寫字樓。該大廈於一九八三年落成。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業包括該大廈21樓部分辦公室，總樓面面積約635.45平方米（6,840平方呎）。		
	該物業由 貴集團根據一項由China.com Corporation Limited訂立之租賃協議持有，租賃期為二零零零年一月一日至二零零二年九月三十日，月租106,717.88港元，不包括地租、差餉、管理費及空調費。該物業有兩段免租期，即由二零零零年十月一日至二零零零年十一月三十日及由二零零一年十月一日至二零零一年十一月三十日。		

於二零零零年
二月二十八日
現況下之公開市值

物業	概況及年期之詳情	佔用詳情	現況下之公開市值
2. 香港 銅鑼灣 威菲路道18號 萬國寶通中心 24樓部分	<p>萬國寶通中心為一幢36層之商業大廈，地下為商場，一樓及二樓為停車場，三至三十七樓為寫字樓。該大廈於一九八三年落成。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>該物業包括該大廈24樓部分辦公室，總樓面面積約945.09平方米（10,173平方呎）。</p>		
	<p>該物業由 貴集團根據一項與Mogin Limited訂立之租賃協議持有，租賃期為一九九九年十二月一日至二零零一年十二月十四日，月租122,076元，不包括地租、差餉、管理費及空調費。租賃協議附有選擇權，可按協議屆滿日期當時之公開市值租金續期兩年，即由二零零一年十二月十五日至二零零三年十二月十四日。</p>		