

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對本集團的物業權益於二零零零年一月三十一日的估值所編製，以供本招股章程轉載的函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

茲遵照閣下的指示，吾等已對隨附的估值概要（「概要」）所列並由Sunevision Holdings Limited（新意網集團有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零零零年一月三十一日（「估值日」）的公開市值的意見。

吾等對各項物業權益的估值為其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業的權益於估值日假定按下列情況無條件出售以換取可合理取得的最高價格的現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日以前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市道情況）進行促銷、議定價格及條件以及完成出售等工作；
- (c) 於較早前所假定的合約交換日期內的市道情況、價值水平及其他情況均與估值日的條件相若；
- (d) 不考慮具有特殊權益的未來買家的任何追加出價；及

(e) 交易的有關雙方均在知情、審慎及自願的情況下行事。」

吾等進行估值時，假設業主將各項物業權益在公開市場求售，而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響各項物業權益的價值。

吾等對官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿的香港物業進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽署的聯合聲明附件三及新界租約(續期)條例的規定，即該等租約毋須補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，惟須由續期當日起每年繳付相等於應課差餉租值百分之三的地稅。

評估 貴集團於香港擁有及佔用的第一類物業權益價值時，吾等已按公開市場基準，以直接比較法評估，即參考有關市場上可資比較的出售個案，假設將該物業權益以其現有狀況及可即時交吉情況下，按分層業權基準求售而估值。

評估 貴集團於香港持有作投資用途的第二類物業權益時，吾等已採納投資法進行估值，即按現有租約條款的租金收入撥作資本，並已計及租約期滿後租金收入增加的潛力。

評估 貴集團於香港持有作發展的第三類物業權益時，吾等已根據此等物業將會按 貴集團提供予吾等的最新發展項目即將發展及完成的基準對各項此等物業權益進行估值。吾等假設該等項目已獲批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已參照物業所在地的可資比較的交易個案，按直接比較法評估各項該等物業權益的價值，並已計及將用於完成該發展項目的建築成本，以反映完成發展項目的質素。假設該發展項目會於估值日完成，則「完成時的資本值」乃吾等對其總售價的意見。

貴集團分別於香港及中國租賃或特許使用或已訂約獲租用之第四及第五類物業權益並無商業價值，此乃因不准轉讓或缺乏大額溢利租金所致。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並已接納給予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、車位數量、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、樓齡、建築成本及開支、物業落成日期及所有其他相關事宜的意見。尺寸及量度均根據 貴集團提供予吾等的文件或其他資料而定，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量

度。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真確性及準確程度。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事宜。

吾等並無獲提供有關該等物業權益的業權文件，惟已就香港物業權益向有關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未閱覽文件正本以查證業權或證實任何修訂事宜。所有文件僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察該等物業的外貌，在可能情況下，亦視察其內部。然而，吾等無進行任何結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。可是，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等並無測試任何該等設備。此外，吾等並無進行任何地盤審查，以釐定泥土狀況及該等設備是否適合作任何未來發展。於進行估值時，吾等已假設該等物業均適合作 貴集團建議的發展項目，且於建築期間不會產生任何額外成本或延誤。

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以港元為單位。吾等估值所採納的匯率約為1美元兌7.78港元及1港元兌人民幣1.07元。有關匯率與估值日的現行匯率大致相近。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並不附帶足以影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心  
21樓  
Sunevision Holdings Limited

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

二零零零年三月六日

附註：黃儉邦先生為特許測量師，對香港及中國的物業估值具豐富經驗。

## 估值概要

物業	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
<b>第一類－ 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益</b>	
1. 九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城第二座 36樓1至19號單位	103,500,000港元
	小計 103,500,000港元
<b>第二類－ 貴集團於香港持作投資用途的物業權益</b>	
2. 九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城第二座 31至33樓、35及37樓 1至19號單位	501,500,000港元
3. 香港 北角 健康東街39號 柯達大廈二期 48個工場單位	204,000,000港元
	小計 705,500,000港元
<b>第三類－ 貴集團於香港持作發展的物業權益</b>	
4. 香港 柴灣 柴灣道399號及 新業街1號	225,000,000港元
5. 新界 荃灣 楊屋道145-159號 利泰工業大廈	153,000,000港元
	小計 378,000,000港元

於二零零零年  
一月三十一日  
現況下的資本值

## 物業

## 第四類－ 貴集團於香港租賃或特許使用的物業權益

6.	香港 銅鑼灣 告士打道280號 世貿中心 32樓3203室	無商業價值
7.	香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 12樓1237至1240室	無商業價值
8.	香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 21樓2108至2119室	無商業價值
9.	新界 葵涌 興芳路223號 新都會廣場 第一座46樓 4601及4620至4625號單位	無商業價值
10.	新界 荃灣 柴灣角街84-92號 順豐工業中心 地下貯存地方	無商業價值
11.	香港 大潭 大潭道38號 浪琴園二座 30樓B室	無商業價值
	小計	無商業價值

於二零零零年  
一月三十一日  
現況下的資本值

## 物業

## 第五類－ 貴集團於中國訂約租用的物業權益

12. 北京市	無商業價值
東城區	
王府井大街138號	
新東安市場	
第一座第8層	
809至817號單位	
13. 上海市	無商業價值
盧灣區	
淮海中路381號	
上海中環廣場	
第37層	
小計	無商業價值
總計	1,187,000,000港元

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
1. 九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城 第二座36樓 1至19號單位	該物業包括於一九九八年落成在4層高共用商用平台上興建的兩幢30層高(並無第14、24及34層)辦公大樓中其中一幢36樓(第2頂層)整層辦公室樓面。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室。	103,500,000港元
觀塘內地段733號 556778份之7437份	該物業的實用面積合共約1,650.41平方米(17,765平方呎)。	該物業乃由政府持有，由一九九六年十一月十九日至二零四七年六月三十日。該物業現應付地租每年為相當於該物業當時的應課差餉租值的3%。	

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司Riderstrack Development Limited。
2. 該物業現時劃分為「其他指定用途」。

## 估值證書

## 第二類 – 貴集團於香港持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
2. 九龍 觀塘 觀塘道388號 創紀之城 第二座31至33樓、 35及37樓 1至19號單位  觀塘內地段733號 556778份之 37185份	<p>該物業包括於一九九八年落成在4層高共用商用平台上興建的兩幢30層高(並無第14、24及34層)辦公大樓中其中一幢31至33樓、35及37樓(連同36樓,即最高6層)整層辦公室樓面。</p> <p>該物業的實用面積合共約8,252.04平方米(88,825平方呎)。</p> <p>該物業乃由政府持有,由一九九六年十一月十九日至二零四七年六月三十日。該物業現應付地租每年為相當於該物業當時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>31至33樓,連同21至23樓及25至30樓(已由新鴻基地產集團保留)現已租出,由一九九九年四月十五日至二零零二年四月十四日為期3年。月租為3,351,456港元(不包括差餉、空調費及管理費及其他開支),且有權選擇續約3次,均可按當時現行市值租金續約3年。</p> <p>35樓現為空置,但已租出,由二零零零年十一月一日至二零零三年十月三十一日為期3年,以月租260,325港元(不包括差餉、空調費及管理費及其他開支)租出,為期3年,且有權選擇續約,可按當時現行市值租金續約3年。</p> <p>37樓現為空置,但已租出,由二零零零年十月十一日至二零零三年十月十日以月租260,325港元(不包括差餉、空調費及管理費及其他開支)租出,為期3年,且有權選擇續約,可按當時現行市值租金續約3年。</p>	501,500,000港元

附註:

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司Riderstrack Development Limited。
2. 該物業現時劃分為「其他指定用途」。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
3. 香港 北角 健康東街39號 柯達大廈二期 48個工場單位 (見附註(1))  海旁地段705號及 其擴建部份 100000份之 20359份	<p>該物業包括於一九九二年落成在4層高停車場平台上興建的1幢23層高工業大廈多層合共48個工場單位。</p> <p>該物業的總建築面積約15,247.03平方米(164,119平方呎)，加貯物室面積合共約198.72平方米(2,139平方呎)，以及平台面積合共約40.41平方米(435平方呎)。</p> <p>該物業乃由政府持有，由一八六九年十二月二十五日起為期999年。海旁地段705號及其擴建部份現應付地租為每年3,000港元。</p>	<p>除總建築面積約408.77平方米(4,400平方呎)的部份及貯物室面積合共約49.05平方米(528平方呎)為空置外，該物業現按31份租約租出，年期介乎1年至3年零3個月，最遲租約於二零零二年十二月二十六日到期。月租合共1,368,151港元(不包括差餉及管理費)。</p> <p>若干租戶有權選擇續約1年至3年。</p>	204,000,000港元

附註：

1. 該物業包括：

香港北角健康東街39號柯達大廈二期  
1樓1號工場，  
10樓10及11號工場，  
11樓9至12號工場，  
12樓10號工場，  
13樓7號工場，  
14樓9及11號工場，  
17樓4、10及11號工場，  
18樓1至12號工場，  
19樓6號工場，  
20樓1至12號工場，  
22樓1、6、7及8號工場，及  
23樓1、5、6、8及9號工場。

2. 該物業的註冊業主為Kodak (Far East) Limited。

3. 貴公司的全資附屬公司Splendid Sharp Limited為該物業的實益擁有人。

4. 該物業現時劃分為「商業」用途。

## 第三類 – 貴集團於香港持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
4. 香港 柴灣 柴灣道399號及 新業街1號  柴灣內地段 30號餘段	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約2,164.82平方米(23,302.087平方呎)的地盤。建議於其上興建一幢32層高的工業／辦公大樓。</p> <p>完成時，該物業將包括地下至4樓共109個私家車泊車位、19個貨車泊車位及一個貨櫃櫃位，以及6樓至31樓的工業／辦公室單位(5樓為電機房，17樓為垃圾房)。工業／辦公室單位的總建築面積將約為32,472.208平方米(349,531平方呎)。</p> <p>該物業乃由政府持有，由一九六三年一月一日起為期75年，可續約75年。該物業現應付地租為每年432港元。</p>	<p>該物業現已興建至1樓，預計將於二零零零年十二月落成。</p> <p>該物業擬用作配置中心。</p>	225,000,000港元

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司紀禮有限公司。
2. 現況下的資本值乃根據 貴集團提供的建議發展計劃(已經建築事務監督批核)評估。
3. 該物業現時劃分為「工業」用途。根據一份日期為一九九九年十二月二十日的函件，城市規劃委員會(「城規會」)已批准對城規會原先於一九九四年五月二十日所批核的計劃作輕微修改，並准許於柴灣內地段30號餘段發展工業／辦公綜合大樓。
4. 根據一份日期為一九九六年五月十七日的函件，政府已批准修訂換地條件8730號(即有關柴灣內地段30號的政府租契)，而地價已悉數支付以獲准在柴灣內地段30號餘段發展工業／辦公綜合大樓。
5. 預期於二零零零年一月三十一日完成發展項目的未繳建築費約為342,000,000港元。
6. 於二零零零年一月三十一日，落成時資本值為724,000,000港元。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
5. 新界 荃灣 楊屋道145-159號 利泰工業大廈  丈量約份443號的 地段476號	<p data-bbox="520 412 831 584">該物業包括在一幅註冊地盤面積約1,858.05平方米(20,000平方呎)的地盤上興建一幢8層高工業大廈。</p> <p data-bbox="520 633 831 770">該大廈的總建築面積約為13,935.34平方米(150,000平方呎)。地下提供合共14個泊車位。</p> <p data-bbox="520 819 831 1104">該物業乃由政府持有，由一八九八年七月一日起為期99年減最後3日，且法定續期至二零四七年六月三十日為止。該物業現應付地租每年為相當於該物業當時的應課差餉租值的3%。</p>	該物業現正進行翻新工程。計劃於二零零零年四月完成及擬用作配置中心。	153,000,000港元

附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的全資附屬公司Top Merchant Investments Limited。
2. 該物業現劃分作「工業」用途。

## 第四類 – 貴集團於香港租賃或特許使用的物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
6. 香港 銅鑼灣 告士打道280號 世貿中心 32樓3203室	<p data-bbox="520 483 1134 551">該物業包括一幢於一九七五年落成的43層高商業大廈32樓的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="520 595 1134 663">該物業的面積約152.36平方米(1,640平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="520 707 1134 954">該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司利鵬企業有限公司特許 貴集團使用，由一九九九年十月一日起至二零零二年九月三十日止為期3年。每月特許使用費為32,800港元(不包括差餉、管理費及其他費用)。 貴集團有權由一九九九年十月一日至二零零零年三月三十一日止6個月期間免繳租金。</p>	無商業價值
7. 香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 12樓1237至1240室	<p data-bbox="520 1005 1134 1106">該物業為於一九八零年落成在7層高(包括兩層地庫)購物/停車場綜合建築物上興建的一幢43層高商業大廈12樓的4個辦公室單位。</p> <p data-bbox="520 1151 1134 1218">該物業的可出租總面積約為178.56平方米(1,922平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="520 1263 1134 1512">該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司Perry Holdings Limited租予 貴集團，由二零零零年一月五日起至二零零三年一月四日為期3年。月租為40,362港元(不包括差餉、服務費及其他費用)。 貴集團有權由二零零零年一月五日起至二零零零年三月四日止兩個月期間免繳租金，惟須支付差餉、服務費及其他開支。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
8. 香港 灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 21樓2108至2119室	<p>該物業為於一九八零年落成在7層高(包括兩層地庫)購物/停車場綜合建築物上興建的一幢43層高商業大廈21樓的12個辦公室單位。</p> <p>該物業的可租出總面積約為381.46平方米(4,106平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司Perry Holdings Limited租予 貴集團，由二零零零年一月二十日起至二零零三年一月十九日止為期3年。月租為110,862港元(不包括差餉、服務費及其他費用)。 貴集團有權由二零零零年一月二十日至二零零零年五月十九日止4個月期間免繳租金，惟須支付差餉、服務費及其他開支。</p>	無商業價值
9. 新界 葵涌 興芳路223號 新都會廣場 第一座46樓 4601及4620至 4625號單位	<p>該物業為於一九九一年落成在公共停車場/購物中心平台上興建的一幢35層高辦公大樓26樓的7個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約為416.02平方米(4,478平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司菱輝有限公司及Donora Company Limited租予 貴集團，由一九九九年三月九日起至二零零一年三月八日止為期兩年。月租為58,214港元(不包括差餉、空調費、管理費及其他開支)。</p>	無商業價值
10. 新界 荃灣 柴灣角街84-92號 順豐工業中心 地下貯存地方	<p>該物業為一幢於一九八四年落成的30層高工業大廈地下的貯存地方。</p> <p>該物業的面積約為148.64平方米(1,600平方呎)，現由 貴集團佔用作倉儲用途。</p> <p>該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司顧業物業管理有限公司(註冊業主的代理)特許 貴集團使用，由一九九九年九月一日起至二零零一年八月三十一日止為期兩年。每月特許使用費為4,600港元(不包括差餉及所有其他開支)。</p>	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值
11. 香港 大潭 大潭道38號 浪琴園二座 30樓B室	<p data-bbox="520 409 1129 472">該物業為一幢於一九九一年落成的39層高住宅大廈30樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="520 521 1129 584">該物業的建築面積約為190.82平方米(2,054平方呎)，現由 貴集團佔用作董事的員工宿舍。</p> <p data-bbox="520 633 1129 806">該物業現由新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司新鴻基地產代理有限公司(註冊業主的代理)租予 貴集團，由二零零零年三月一日起至二零零三年二月二十八日止為期3年。月租為70,000港元(不包括差餉、管理費及其他開支)。</p>	無商業價值

## 第五類 – 貴集團於中國訂約租用的物業權益

於二零零零年  
一月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及租賃詳情	無商業價值												
12. 北京市 東城區 王府井大街 138號 新東安市場 第一座第8層 809至817號單位	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的12層高辦公大樓(加兩層地庫)8層的9個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,109平方米(11,937平方呎)，預算由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由新鴻基地產發展有限公司持有50%應佔權益的北京新東安有限公司訂約租予 貴集團，由二零零零年五月一日起至二零零六年四月三十日止為期6年，並有權選擇續約5次，每次可續約3年。月租合共如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年期</th> <th>月租 美元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二零零零年五月一日至 二零零二年四月三十日</td> <td>11,090</td> </tr> <tr> <td>二零零二年五月一日至 二零零四年四月三十日</td> <td>12,199</td> </tr> <tr> <td>二零零四年五月一日至 二零零六年四月三十日</td> <td>13,308</td> </tr> <tr> <td>二零零六年五月一日至 二零零九年四月三十日 (可供選擇)</td> <td>公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)</td> </tr> <tr> <td>二零零九年五月一日至 二零二零年四月三十日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))</td> <td>公開市值租金</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述租金均不包括空調費及管理費及其他開支。吾等知悉該物業截至二零零零年十二月三十一日止年度的每月空調費及管理費合共為人民幣35,488元。</p> <p>貴集團獲授12個月免租期，內容如下：</p> <p>二零零零年五月一日至二零零零年八月三十一日 二零零一年五月一日至二零零一年六月三十日 二零零三年五月一日至二零零三年六月三十日 二零零四年五月一日至二零零四年六月三十日 二零零五年五月一日至二零零五年六月三十日</p> <p>貴集團有權與其聯號及聯營公司( 貴集團持有上述各公司的已發行股本不少於30%)分佔該等物業。業主須獲一個月事先書面通知有關安排。分租所得的所有租金溢利(如有)將存於業主賬戶。分租所產生的任何租金不足數額則應由租戶負責。</p>	年期	月租 美元	二零零零年五月一日至 二零零二年四月三十日	11,090	二零零二年五月一日至 二零零四年四月三十日	12,199	二零零四年五月一日至 二零零六年四月三十日	13,308	二零零六年五月一日至 二零零九年四月三十日 (可供選擇)	公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)	二零零九年五月一日至 二零二零年四月三十日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))	公開市值租金	
年期	月租 美元													
二零零零年五月一日至 二零零二年四月三十日	11,090													
二零零二年五月一日至 二零零四年四月三十日	12,199													
二零零四年五月一日至 二零零六年四月三十日	13,308													
二零零六年五月一日至 二零零九年四月三十日 (可供選擇)	公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)													
二零零九年五月一日至 二零二零年四月三十日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))	公開市值租金													

物業	概況及租賃詳情	於二零零零年 一月三十一日 現況下的資本值										
13. 上海市 盧灣區 淮海中路 381號 中環廣場 第37層	<p>該物業包括一幢於一九九九年落成的35層高辦公／商業綜合大樓(加兩層地庫)(該大廈並無第14、24及34層)37層。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,325.30平方米(14,266平方呎)，預算由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由新鴻基地產發展有限公司持有41.25%應佔權益的上海中環廣場物業有限公司訂約租予 貴集團，由二零零零年四月一日起為期6年，並有權選擇續約5次，每次可續約3年，月租合共如下：</p> <table border="1" data-bbox="520 775 1134 1352"> <thead> <tr> <th data-bbox="520 775 576 804">年期</th> <th data-bbox="1078 775 1134 837">月租 美元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="520 864 858 927">二零零零年四月一日至 二零零三年三月三十一日</td> <td data-bbox="1015 864 1134 893">17,891.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 954 858 1016">二零零三年四月一日至 二零零六年三月三十一日</td> <td data-bbox="919 954 1134 1061">公開市值租金 (按租約第3年的 租金±35%計算)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 1088 858 1196">二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日 (可供選擇)</td> <td data-bbox="919 1088 1134 1196">公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 1223 890 1352">二零零九年四月一日至 二零二一年三月三十一日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))</td> <td data-bbox="959 1223 1134 1252">公開市值租金</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述租金均不包括空調費及管理費及其他開支。吾等知悉該物業截至二零零零年十二月三十一日止年度的每月空調費及管理費合共為人民幣39,759元。</p> <p>貴集團獲授6個月免租期，內容如下：</p> <p>二零零零年四月一日至二零零零年五月三十一日 二零零一年四月一日至二零零一年五月三十一日 二零零二年四月一日至二零零二年五月三十一日</p> <p>貴集團有權將該物業部份或全部分租予其附屬公司或聯號公司或將整幢物業分租予其他獨立公司(惟須經最後書面通知及業主批准)。分租予另一間獨立公司所得的所有租金溢利(如有)將存於業主賬戶。分租所產生的任何租金不足數額則應由租戶負責。</p>	年期	月租 美元	二零零零年四月一日至 二零零三年三月三十一日	17,891.55	二零零三年四月一日至 二零零六年三月三十一日	公開市值租金 (按租約第3年的 租金±35%計算)	二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日 (可供選擇)	公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)	二零零九年四月一日至 二零二一年三月三十一日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))	公開市值租金	無商業價值
年期	月租 美元											
二零零零年四月一日至 二零零三年三月三十一日	17,891.55											
二零零三年四月一日至 二零零六年三月三十一日	公開市值租金 (按租約第3年的 租金±35%計算)											
二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日 (可供選擇)	公開市值租金 (按租約第6年的 租金±35%計算)											
二零零九年四月一日至 二零二一年三月三十一日 (有權選擇續約4次，每次可 續約3年(須受政府監管))	公開市值租金											