

以下為獨立估值師卓德測計師行有限公司就對本集團物業權益於二零零零年四月三十日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本招股章程。



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：

本行遵照閣下之指示，對志鴻科技國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有之多項物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集及取得本行認為必要之其他資料，以便向閣下呈述本行對物業權益於二零零零年四月三十日之公開市值之意見。

本行之估值乃對公開市值之意見，所謂公開市值，本行定義為「物業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可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）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之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；

- (d) 不考慮具有特殊權益買家任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及不受催迫之情況下行事。」

本行假定業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。此外，本行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。

本行在評估第一類物業時，已參照市場上所有銷售憑證，並假設物業在銷售完成後可即時交吉。

第二類物業權益並無商業價值，主要由於其短期性質或禁止或限制轉讓／分租或缺乏重大租金收入。

本行已獲提供有關第二類物業權益之業權文件摘要，亦曾往土地註冊署就第一類物業權益進行查冊。然而，本行並無查閱文件正本以核證業權或證實是否存在任何未載於提供予本行之副本之修訂。

本行在極大程度上依賴閣下提供之資料，本行接納獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租用詳情、樓面面積及其他一切有關資料之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予本行之文件及租賃協議所載資料作出，因此僅為約數。

本行曾視察物業之外貌，在可能情況下曾視察其內部。然而，本行並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。但是，本行無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，無進行任何樓宇設施測試。

本行並無安排調查組成物業或設置於物業內之所有設備、廠房及機器及服務是否符合公元二千年電腦數位規格。因此，本行未能呈報該等設備、廠房及機器及服務符合公元二千年電腦數位規格。就本估值而言，本行假設物業權益之價值不會受公元二千年電腦數位問題之不利影響。

本行在估值時並無考慮物業權益所附帶之任何抵押、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，本行假設物業權益概無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉本行之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3306-3307室
志鴻科技國際控股有限公司
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 MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零零年六月二十日

估值概要

物業	於二零零零年 四月三十日 現況下之公開市值
第一類－由 貴集團擁有及佔用之物業	
1. 香港 北角 寶馬山道15-43號 賽西湖大廈 第5座21樓B室及 地下低層泊車位第LG273號	10,000,000港元
2. 香港 半山區 羅便臣道22號 福熙苑 9樓D室	4,000,000港元
	<hr/>
小計	14,000,000港元

於二零零零年
四月三十日
現況下之公開市值

物業

第二類－由 貴集團租用之物業

3.	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 33樓3306及3307室	無商業價值
4.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 10樓1005、1006及1007室	無商業價值
5.	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心 14樓1405室	無商業價值
6.	香港 皇后大道中99號 中環中心 46樓	無商業價值
	小計	<u>無商業價值</u>
	合計	<u><u>14,000,000港元</u></u>

估值證書

第一類－由 貴集團擁有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
1. 香港北角 寶馬山道 15-43號 賽西湖大廈 第5座21樓 B室及 地下低層泊車位 第LG273號 內地段8398號餘 段之13,531分之 17分	賽西湖大廈於一九七八年落成，共有15幢25層高之住宅樓宇，配備泊車位及公用康樂設施。 該物業為一個位於該發展第5座21樓之住宅單位，建築面積約152.36平方米(1,640平方呎)及一個位於該發展地下低層之有蓋泊車位。 內地段第8398號乃根據換地規約第10799號持有，由一八九三年七月十一日起計，為期999年。內地段第8398號每年應付地租為1,032港元。	該物業目前由一名董事用作員工宿舍。	10,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 貴集團全資附屬公司志鴻科技國際有限公司(前稱志鴻電腦顧問有限公司)。
- (2) 該物業已根據法定抵押／按揭按予東亞銀行有限公司，以取得一般銀行信貸。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
2. 香港 半山區 羅便臣道22號 福熙苑 9樓D室	福熙苑於一九九二年落成， 為一幢建於兩層高商業／泊 車平台上之31層高住宅樓 宇。	該物業目前由一名董事 用作員工宿舍。	4,000,000港元
內地段第347號 A段、B段及餘 段、內地段第 717號E段第2分 段餘段、內地段 第717號E段餘 段、內地段第 717號B段及C 段、內地段第 392號A段之1及 2分段餘段、內 地段第392號A 段之第1分段A 段及B段及內地 段第392號A段 之第2分段A段 之17,000分之 150分	該物業為一個位於該幢樓宇9 樓之住宅單位，建築面積約 72.37平方米(779平方呎)。	內地段第347號、392號及 717號各自根據政府土地契約 持有，分別由一八四九年十 一月二十七日、一八五五年 三月十七日及一八六一年六 月二十五日起計，為期999 年。內地段第347及392號之 每年應付總地租合共1鎊14先 令2便士。內地段第717號之 每年應付總地租為7.28港 元。	

附註：該物業之註冊業主為 貴集團之全資附屬公司志鴻科技國際有限公司(前稱志鴻電腦顧問有限公司)。

第二類－由 貴集團租用之物業

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
3. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈33樓 3306及3307室	<p data-bbox="483 517 831 696">華潤大廈於一九八二年落成，包括一幢46層高主要寫字樓大廈及一幢3層高辦公大樓，建於一幢4層高展覽廳／商場及三層底層泊車場。</p> <p data-bbox="483 741 831 875">該物業為主要寫字樓大廈33樓兩個辦公室單位，總實用面積約456.15平方米（4,910平方呎）。</p> <p data-bbox="483 920 831 1144">該物業由 貴集團按一份租賃協議租用，由一九九九年八月一日起計，為期三年，月租99,738港元，不包括差餉及空調費，但包括管理費及地租。</p> <p data-bbox="483 1189 831 1254">該大廈座落之地段之地租為每年1,000港元。</p>	該物業目前由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
4. 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心10樓 1005、1006及 1007室	鷹君中心於一九八三年落成，為一幢30層高(包括閣樓、三層隔火層及一層機房)，建於一幢10層高(包括兩層底層)之商業/泊車平台。 該物業為該樓宇10樓之三個辦公室單位，總實用面積約338.54平方米(3,644平方呎)。 該物業由 貴集團根據一份租賃協議租用，由一九九九年六月一日起計，為期三年，月租86,856港元，不包括差餉、空調及服務費，但包括地租。 該大廈座落之地段之地租為每年1,000港元。	該物業目前由 貴集團 用作辦公室。	無商業價值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
5. 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心14樓 1405室	<p data-bbox="485 450 831 658">鷹君中心於一九八三年落成，為一幢30層高(包括閣樓、三層隔火層及一層機房)，建於一幢10層高(包括兩層底層)之商業／泊車平台。</p> <p data-bbox="485 707 831 846">該物業為該樓宇14樓一個辦公室單位，實用面積約158.31平方米(1,704平方呎)。</p> <p data-bbox="485 896 831 1144">該物業由 貴集團根據一份租賃協議用租，年期由一九九九年五月一日起至二零零二年五月三十一日止，月租39,960港元，不包括差餉、空調及服務費，但包括地租。</p> <p data-bbox="485 1193 831 1254">該大廈座落之地段之地租為每年1,000港元。</p>	<p data-bbox="871 450 1150 882">該物業目前由 貴集團用作辦公室。然而，根據一份分租協議， 貴集團已將該物業分租給 Net Fun Limited (貴集團擁有其中10%權益)，由二零零零年六月一日至二零零二年五月二十四日，月租39,960港元，不包括差餉、空調及設備費用，但包括地租。</p>	無商業價值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之 公開市值
6. 香港 皇后大道中99號 中環中心 46樓	<p>中環中心於一九九八年落成，為一幢建於三層地庫停車場上之70層高商業／寫字樓大廈。辦公室樓層位於第9至第79樓（第13、14、24、34、44、54、64及74樓之數字已遭剔除）。</p> <p>該物業為該幢樓宇第46樓寫字樓全層，實用面積約1,754.83平方米（18,889平方呎）。</p> <p>該物業由 貴集團根據一份租約租用，由二零零零年三月十五日起計，為期六年，第一至第四年月租655,614港元，第五至第六年月租為852,299港元，不包括地租、差餉、管理及空調費。</p> <p>該大廈座落之地段之地租為當時該地段之應課差餉租值3%。</p>	<p>根據一份分租協議，該物業其中佔實用面積約857.67平方米（9,232平方呎）之部分已分租給i21 Limited（ 貴集團擁有其中37.5%權益），由二零零零年三月十五日至二零零六年二月二十八日，首年至第四年月租為327,807港元，餘下租期的租金則為426,149.5港元，不包括差餉、地租、管理及空調費。該物業其餘部分別由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值