

以下為戴德梁行有限公司就其對本集團之物業權益於二零零零年十月三十一日之估值所編製，以供載入本售股章程之函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company

原梁振英測量師行

香港中環

怡和大廈10樓

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對卓施金網有限公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有之物業權益進行估值，吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零零年十月三十一日（「估值日期」）之價值之意見。

吾等對各項物業權益進行之估值即有關物業權益之公開市值。就吾等所下定義而言，乃指認為某項物業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，預計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）在市場適當推銷權益、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均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值假定 貴集團於公開市場將物業權益出售而無憑借遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，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、地盤平面圖及面積、樓面平面圖及面積之意見。

由於 貴集團於香港租用之物業權益禁止轉讓或缺乏可觀溢利之租金，故該等物業並無商業價值。

吾等已獲提供有關該等物業之租賃協議之副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。所有文件及租約僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積亦僅為約數。吾等亦無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性，而該等真確性及準確性對本估值甚為重要。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

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，吾等假設物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
西區
山道7-9號
長發大廈14樓
卓施金網有限公司
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
A.H.K.L.S., A.R.I.C.S.
謹啟

二零零零年十一月三十日

附註：黃儉邦先生為特許測量師，在香港物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值 港元
1. 香港 西區 山道7-9號 長發大廈(前稱長發工業大廈) 1樓之部份及14樓之部份	無商業價值
2. 香港 上環 孖沙街12-18號 金銀商業大廈 14樓	無商業價值

估值證書

於二零零零年
十月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情																					
1. 香港 西區 山道7-9號 長發大廈 (前稱長發 工業大廈) 1樓之部份及 14樓之部份	<p>該物業為一幢18層高之工業大廈之1樓之部份及14樓之部份，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業之概約樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓之部份</td> <td>1,763</td> <td>163.78</td> </tr> <tr> <td>14樓之部份</td> <td>6,135</td> <td>570.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之總樓面面積約733.78平方米(7,898平方呎)。該物業現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由本集團租用，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>租期</th> <th>月租 港元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓之部份</td> <td>二零零零年五月一日 至二零零二年四月三十日</td> <td>32,000</td> </tr> <tr> <td>14樓之部份</td> <td>二零零零年四月一日 至二零零二年三月三十一日</td> <td>76,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>全部租金均不包括差餉及管理費。</p>		總樓面面積		平方呎	平方米	1樓之部份	1,763	163.78	14樓之部份	6,135	570.00		租期	月租 港元	1樓之部份	二零零零年五月一日 至二零零二年四月三十日	32,000	14樓之部份	二零零零年四月一日 至二零零二年三月三十一日	76,000	無商業價值
	總樓面面積																					
	平方呎	平方米																				
1樓之部份	1,763	163.78																				
14樓之部份	6,135	570.00																				
	租期	月租 港元																				
1樓之部份	二零零零年五月一日 至二零零二年四月三十日	32,000																				
14樓之部份	二零零零年四月一日 至二零零二年三月三十一日	76,000																				
2. 香港 上環 仔沙街12-18號 金銀商業大廈 14樓	<p>該物業為一幢15層高商業大廈之14樓整層辦公室，該大廈於一九七七年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為157.93平方米(1,700平方呎)，實用面積約115.20平方米(1,240平方呎)。該物業目前空置。</p> <p>該物業由 貴集團以月租11,560港元(不包括差餉及管理費)租用，租期自二零零零年四月十六日至二零零二年四月十五日止，為期2年。</p>	無商業價值																				