

以下為獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司就本集團所租用物業截至二零零零年十二月三十一日之估值而編製以供收錄於本配售章程之函件、估值概要及估值證書全文。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等按照閣下之指示對隨附估值概要（「概要」）所載列由絲綢路數碼控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有之香港及中華人民共和國（「中國」）物業權益進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈報吾等認為該等物業權益截至二零零零年十二月三十一日（「估值日期」）之公開市值。

吾等對各項物業之估值反映其公開市值。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業權益於估值日期在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日期前有一段合理期間（視乎物業性質及市況而定）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；

- (c) 任何較早前之假設交換合約日期之市況、價格水平及其他因素均與於估值日期者相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營項目、管理協議或任何其他類似安排以影響該等物業權益之價值。此外，吾等之估值並無假設任何方式之強迫出售情況。

第一類及第二類之物業權益均由 貴集團分別在香港及中國租用，並由於有關物業乃被禁止轉讓或未能獲取重大租賃溢利，故並無商業價值。

在估值過程中，吾等假設有關於物業之可轉讓土地使用權已按各年期及象徵式土地使用年費授出，且已全數支付任何應付之補地價。吾等假設物業之受讓者或使用者有權在獲授之整段未屆滿年期內在不受干擾之情況下使用或轉讓該等物業。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、佔用情況、年期、租約詳情、物業年期、樓面面積、樓宇圖則、業主與租戶身份及所有其他有關方面之資料。

貴集團已向吾等提供有關物業權益之租約副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或確定是否存在任何修訂。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之文件所載資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等而對估值重要之資料之真確程度，而 貴集團亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等曾視察有關物業之外貌，並在可能之情況下視察物業內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或物業所負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

除另有註明者外，吾等估值所載述一切金額均以港元為單位。吾等估值所採用滙率約為1元兌人民幣1.06元。有關滙率與估值日期之適用滙率相若，而有關滙率由該日至本函件日期止期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

絲綢路數碼控股有限公司
香港
德輔道中60-68號
萬宜大廈
7樓701-2室
列位董事 台照

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

二零零一年二月二十六日

註： 陳家輝先生為特許測量師，在評估香港及中國物業方面分別擁有十三年及九年經驗。

估值概要

二零零零年十二月三十一日

物業

現況下之公開市值

第一類－貴集團於香港租用之物業權益

- | | |
|------------|-------|
| 1. 香港 | 無商業價值 |
| 德輔道中60-68號 | |
| 萬宜大廈 | |
| 7樓701-2室及 | |
| 地庫一層112號車位 | |
| 2. 香港 | 無商業價值 |
| 跑馬地 | |
| 雲地利道35號 | |
| 金山花園 | |
| B座5樓1室及 | |
| 停車場1層19號車位 | |

第二類－貴集團於中國租用之物業權益

- | | |
|------------|-------|
| 3. 廣東省 | 無商業價值 |
| 中山市 | |
| 中山四路 | |
| 亨尾工業區 | |
| 亨尾工業綜合樓 | |
| 二樓及四樓部份單位及 | |
| 三樓及六樓全層 | |
| 4. 廣東省 | 無商業價值 |
| 中山市 | |
| 中山四路 | |
| 亨尾工業區 | |
| 亨尾工業綜合樓 | |
| 五樓全層 | |

二零零零年十二月三十一日

現況下之公開市值

物業

5. 廣東省 無商業價值
廣州市
天河區
天河北路233號
中信廣場
辦公室大樓
65樓02號單位
6. 廣東省 無商業價值
廣州市
天河區
林和東路
紫騰閣
西梯
1406室
7. 廣東省 無商業價值
廣州市
天河區
林和東路
紫荊二街一號
601室

總計： 無商業價值

估值證書

第一類 – 貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零零年 十二月三十一日 現況下之公開市值
1. 香港 德輔道中60-68號 萬宜大廈 7樓701-2室及 地庫一層 112號車位	<p data-bbox="413 526 909 644">該物業為一幢於一九九九年落成之32層高連3層地庫之商業大廈7樓兩個寫字樓單位及地庫一層之一個車位。</p> <p data-bbox="413 700 909 818">該物業寫字樓單位租用面積合共約353.68平方米(3,807平方尺)。該物業現由 貴集團佔用作辦事處及泊車用途。</p> <p data-bbox="413 874 909 1276">該物業寫字樓單位目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年五月十五日起至二零零三年五月十四日止，為期三年，月租95,175元，不包括差餉、管理費及其他開支。 貴集團有權按原先條款中最後應付月租或按屆時之公開每月市場租值(以較高者為準)就 貴集團寫字樓單位之租約續期3年。 貴集團目前按月獲許可佔用該物業之車位，許可費每月4,800元，包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零零年 十二月三十一日 現況下之公開市值
2. 香港跑馬地 雲地利道35號 金山花園 B座5樓1室及 停車場1層 19號車位	<p data-bbox="413 358 909 472">該物業為一幢於一九八三年落成之20層高（建於3層高停車場平台上）之住宅大廈5樓一個住宅單位及停車場1層之一個車位。</p> <p data-bbox="413 530 909 644">該物業住宅單位實用面積約88.72平方米（955平方尺）。該物業目前由 貴集團佔用作員工宿舍及泊車用途。</p> <p data-bbox="413 702 909 897">該物業目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年五月二十三日起至二零零二年五月二十二日止，為期兩年，月租27,000元，包括差餉，惟不包括管理費及其他開支。</p>	無商業價值

第二類－貴集團於中國租用之物業權益

物業	概況及租約詳情	二零零零年 十二月三十一日 現況下之公開市值
3. 廣東省 中山市 中山四路 亨尾工業區 亨尾工業綜合樓 2樓及4樓部份單位、 3樓及6樓全層	<p data-bbox="413 447 911 561">該物業為一幢於一九八九年落成之6層高工業大廈2樓及4樓部份單位、3樓及6樓全層。</p> <p data-bbox="413 617 911 727">該物業總建築面積約1,517平方米(16,329平方尺)，目前由 貴集團佔用作工場及配套辦事處用途。</p>	無商業價值
4. 廣東省 中山市 中山四路 亨尾工業區 亨尾工業綜合樓 5樓全層	<p data-bbox="413 1042 911 1114">該物業為一幢於一九八九年落成之6層高工業大廈5樓全層。</p> <p data-bbox="413 1170 911 1243">該物業總建築面積約536平方米(5,770平方尺)，目前由 貴集團佔用作辦事處用途。</p> <p data-bbox="413 1299 911 1493">該物業目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年六月一日起至二零零二年五月三十日止，為期兩年，月租人民幣6,432元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零零年 十二月三十一日 現況下之公開市值
5. 廣東省 廣州市 天河區 天河北路233號 中信廣場 辦公大樓 65樓02號單位	<p>該物業為一幢於一九九七年落成之80層高(建於兩層地庫之上)之商廈65樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約243.3平方米(2,619平方尺)，目前由 貴集團佔用作辦事處用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年五月三十日起至二零零三年五月二十九日止，為期三年，月租人民幣21,897元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	無商業價值
6. 廣東省 廣州市 天河區 林和東路 紫騰閣 西梯 1406室	<p>該物業為一幢於一九九三年落成之12層高(建於3層高商場平台連單層地庫停車場之上)之住宅大廈11樓一個住宅單位。</p> <p>該物業建築面積約100.82平方米(1,085平方尺)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> <p>該物業目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年七月二十一日起至二零零一年五月二十日止，為期一年，月租人民幣2,100元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	無商業價值

物業	概況及租約詳情	二零零零年 十二月三十一日 現況下之公開市值
7. 廣東省 廣州市 天河區 林和東路 紫荊二街一號 601室	<p data-bbox="413 358 909 430">該物業為一幢於一九九二年落成之9層高住宅大廈6樓一個住宅單位。</p> <p data-bbox="413 484 909 557">該物業建築面積約87.49平方米(942平方尺)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍用途。</p> <p data-bbox="413 611 909 812">該物業目前由獨立第三者租予 貴集團，租期自二零零零年七月二十三日起至二零零一年七月二十二日止，為期一年，月租人民幣2,200元，不包括管理費、水電費及其他開支。</p>	無商業價值