

附錄三

物業估值報告



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美路1號
中信大廈16樓

敬啟者：

香港皇后大道中99號中環中心52樓部份單位

吾等遵照閣下之指示，對亞洲鋼鐵電子交易所有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於上述物業中持有之物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜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四月十三日之公開市值之意見。

吾等之估值即吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項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）適當地在市場推銷權益、協商價格及條款並完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價格水平及其他情況均與估值之日相同；

- (d) 不考慮具有特殊權益買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無被強逼之情況下進行交易」。

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益出售而並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，以抬高該等物業權益之價值。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，亦假設並無出現任何形式之強制出售情況。

物業權益乃 貴集團持有之租約權益，基於其短期性質或禁止轉讓或缺乏可觀之租金盈利，故並無商業價值。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件摘要，而吾等亦曾前往土地註冊處進行查冊。惟吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核未載於吾等獲得之副本中之任何修訂內容是否存在。

吾等在頗大程度上依賴 閣下提供之資料並已接受有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、分租協議、佔用詳情、樓面面積及一切其他相關資料而給予吾等之資料。估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等之文件及租約協議所載資料計算，故僅為約數。

吾等曾視察物業之外貌，且在可能情況下，亦曾視察物業之內部。然而，吾等於視察過程中並無進行結構測量，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無安排進行任何調查，以決定組成物業或物業中包括之所有設備、廠房及機械及設施是否符合公元二千年過渡要求。故吾等無法呈報該等設備、廠房及機械及設施是否符合公元二千年過渡要求。就本項估值而言，吾等假設物業權益之價值不會受公元二千年問題之不利影響。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或所欠之債項或出售時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業權益並無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
皇后大道中99號
中環中心
52樓
亞洲鋼鐵電子交易所有限公司
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

二零零零年四月十四日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 四月十三日 現況下 之公開市值
香港 皇后大道中99號 中環中心 52樓部份單位	<p>中環中心為一幢70層高之商業／辦公大廈，該大廈建於一個3層高地庫停車場之上，於一九九八年落成。寫字樓單位設於第9至第79層（樓層數目中並無13、14、24、34、44、54、64及74層）。</p> <p>該物業包括該大廈52樓之部份寫字樓，總實用面積約361.39平方米（3,890平方呎）。</p> <p>該物業由本集團根據一份分租協議租用，初步年期由二零零零年四月一日起計，固定為期三個月（其後可以一個月通知終止），月租金為155,000港元（不包括地租、差餉、管理費及冷氣費）。</p>	本集團佔用該物業作辦事處。	無商業價值