

以下為獨立估值師西門（遠東）有限公司就其對本集團之物業權益於二零零一年一月三十一日之估值所編製，以供本售股章程轉載之函件、估值概要及估值證書全文。



Sallmanns (Far East) Ltd.

地產顧問特許測量師
廠房及機器估值師
香港、中國、菲律賓、英國



香港
灣仔
灣仔道165號
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，對亞洲網上交易科技有限公司（簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港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，並收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二零零一年一月三十一日之公開市值之意見。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃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「某項物業權益於估值當日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值當日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況而定）適當推銷權益、協商價格及條款，並完成該項銷售；
- (c) 於任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

估值方法

在評估 貴集團租賃及佔用之物業權益時，吾等認為，由於該等物業於公開市場不可轉讓，或各租約及／或租賃協定規定禁止轉租及／或轉讓，或缺乏重大租金溢利，故並無商業價值。

業權調查

吾等並無對該等物業之業權進行查冊，亦無細閱業權文件正本。然而，吾等已獲提供 貴集團租賃物業之租賃協定副本。

估值考慮事項

吾等之估值乃假定該等物業權益可於公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何其他類似安排，以便影響該等物業權益之價值。

吾等曾視察隨附之估值證書所述物業之外貌，並在可能情況下視察物業內部。在吾等視察過程中，並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何測量，以確定物業（或物業所處之樓宇或群體）內之機械及電力系統是否將於二零零零年或其後受到不利影響。因此，吾等假設該等物業將不會受到影響。

吾等在極大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃、樓面面積及其他一切相關事項之意見。

估值證書中所載之尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料作基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實，足以達成知情之意見。吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮有關該等任何受估物業之任何抵押、按揭或欠付債務或出售成交時可能須承擔之任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按普遍接納之估值程序編製，並遵循香港聯合交易所有限公司創業板市場證券上市規則之條文。

吾等之估值乃按香港測量師公會於二零零零年三月出版之Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets (第二版) 而編製。

備註

除另有說明外，所列載之所有金額均以港元計。

茲隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

亞洲網上交易科技有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
5311室

列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
聯席董事
鄭澤豪

BSc., MUD, MRICS, AHKIS, MCI Arb

謹啟

二零零一年三月二十三日

附注：鄭澤豪為特許測量師，對香港物業估值具有九年以上經驗。

估值概要

貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零一年 一月三十一日 現況下之公開市值
1.	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心 53樓5311及5312號辦公室	無商業價值
2.	香港 中環 砵甸乍街10-12號 25樓	無商業價值

估值證書

貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 一月三十一日 現況下之 公開市值
1.	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心53樓 5311及5312號 辦公室	該物業為一幢約於一九九九年落成之73層高辦公大廈53樓之兩間合併辦公單位。 該物業之總樓面面積約為3,747平方呎。	該物業現由 貴公司佔用作辦事處。	無商業價值
2.	香港 中環 砵甸乍街 10-12號 25樓	該物業為一幢約於一九九九年落成之25層高辦公大廈25樓整個辦公樓層。 該物業之總樓面面積約為1,805平方呎。	該物業現由 貴公司佔用作辦事處。	無商業價值
		該物業由 貴公司根據二零零零年七月二十一日之租賃協定從一獨立第三方持有，期限自二零零零年七月二十日起至二零零一年七月十九日，為期一年（不包括差餉、冷氣費及管理費）。		