以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就其對本公司及其附屬公司之物業權益於二零零一年十一月三十日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文,以供轉載於本招股章程。

Sallmanns 西門

特許測量師、物業顧問
土地、樓宇、廠房及機器估值師
金融及無形資產估值師

香港
灣仔道165－171號
三聯大廈15樓
電話:(852) 2169 6000
傳真:(852) 2528 5079

敬啟者:

吾等茲遵照　閣下指示,對科瑞控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值。吾等確實曾視察該等物業,作出有關查詢,並收集吾等認為必要之其他資料,以便向　閣下提供吾等對此等物業權益於二零零一年十一月三十日之估值意見。

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「某項物業權益在下列假定情況下於估值當日可合理預期以現金代價無條件完成出售之最高價格:－

(a) 有一名自願賣方;

(b) 於估值當日前,有一段合理期間(視乎物業之性質及市況而定)就物業權益作適當市場推廣、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同日期之市況、價值水平及其他情況均與估值當日相同;

(d) 不考慮有特殊興趣準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。」

吾等之估值乃假定業主按該等物業現有狀況將物業於公開市場出售,而並無憑藉可影響該等物業價值之遞延條款合同、售後租回、合資經營或任何類似安排之管理協定。

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。吾等已獲提供　貴集團承租物業之租賃協定副本。

由於該等物業主要屬短期佔用或不可轉讓或轉租或缺乏重大租金溢利，或並無物業合法業權之充足證明，故並無商業價值。

為中國之物業權益估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司發出之創業板證券上市規則第8章之所有規定。

吾等並無作出詳細實地量度，以核實物業樓面面積之真確性，然而，吾等已假設交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之樓面面積並無錯誤。根據吾等對香港及中國類似物業之估值經驗，吾等認為如此假設乃屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等在頗大程度上倚賴　貴集團所提供之資料及　貴集團法律顧問之法律意見，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租賃、地盤及樓面面積及其他一切相關事項之意見。

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，就估值證書而言，吾等已獲提供估值所需之資料。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並未發現任何明顯嚴重損毀。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損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等之報告並無考慮物業之任何押記、按揭或欠付款項，亦無考慮出售成交時或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。

吾等並無理由懷疑　貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲　貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料以達成知情之意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

科瑞控股有限公司
香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3407室
列位董事　台照

代表
西門（遠東）有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc., FRICS, FHKIS
謹啟

二零零二年一月二十四日

附注：　彭樂賢為特許測量師，對中國物業估值具有十九年經驗，而對香港、英國及亞太地區物業估值具有二十二年經驗。

估值概要

第一組－ 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

	物業	於二零零一年十一月三十日現有狀況下之公開市值 港元
1.	香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 34樓3407室	無商業價值

第二組－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

	物業	於二零零一年十一月三十日現有狀況下之公開市值 港元
2.	中國 福建省 福州市 五一北路72號 五金大樓 第八層	無商業價值
	總計	無

估值證書

第一組－ 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年十一月三十日現有狀況下之公開市值 港元
1. 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈 34樓 3407室	該物業為一幢約於一九八三年落成之49層高辦公大廈34樓之一個辦公單位。 該物業之可租用面積約為1,729平方呎。 該物業由 貴集團根據一份於二零零一年九月十二日簽訂之租約向一獨立第三方Eastern World Development Limited之法定代理人華潤物業管理有限公司租賃，租期自二零零一年九月十五日至二零零三年九月十四日，為期兩年，每月租金為38,038港元（不包括差餉、管理費、空調費及其他支銷）。	該物業現由 貴集團佔用，作為辦事處。	無商業價值

第二組－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年十一月三十日現有狀況下之公開市值 港元
2. 中國 福建省 福州市 五一北路 72號 五金大樓 第八層	該物業為一幢於一九八八年落成之10層高辦公大廈之第8層。 該物業之建築面積約為593.8平方米。 該物業由 貴集團向一獨立第三方福州五金批發公司租賃，租期自二零零零年七月一日至二零零五年六月三十日，為期五年，每月租金為人民幣11,500元。	該物業現由 貴集團佔用，作為辦事處。	無商業價值