

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團在香港及中國之物業權益於二零零零年五月三十一日所作估值而編製之函件、估值概要及估值證書摘要，以供載入本售股章程內。誠如本售股章程附錄五「備查文件」一段所述，函件、估值概要及估值證書全文均可供查閱。



Formerly C Y Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，評估優能數碼科技(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)持有物業權益之價值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便吾等就此等物業權益於二零零零年五月三十一日(「估值日」)之價值，向閣下呈述意見。

吾等對個別物業所作之估值乃其公開市值，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某物業權益於估值之日在下列假定情況下可能以現金代價無條件完成出售時，對是項出售可取得之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市道)適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假設交換合約之日，市道、價值水平及其他情況與估值之日相同；

(d) 不考慮具有特殊權益之有意買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均於知情、審慎且不受強迫之情況下行事。」

吾等之估值乃假定各持有人於公開市場將個別之物業權益出售時，並無憑藉任何遞延條款合約、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

在評估 貴集團於中國持有第一類物業權益之價值時，吾等假設有關於物業權益之可轉讓土地使用權已按有關特定年期及有關象徵式土地使用年費授出，而且已全數支付任何應付之地價。吾等亦假設物業權益之受讓者或使用者有權在所獲授之整段未屆滿年期內，在不受干擾之情況下自由使用或轉讓該等物業權益。就物業權益之業權而言，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之意見。吾等按直接比較法，參考可資比較之有關市場交易，評估該類物業權益之價值。

至於第二及第三類物業權益乃由 貴集團分別於香港及中國租用。由於該等物業權益不得轉讓或分租或未能帶來可觀之租金溢利，故無商業價值。

就 貴集團在中國之物業權益而言，吾等並無查核該等物業權益之業權，惟依賴 貴集團或 貴集團之中國法律顧問所提供之意見。

吾等獲提供有關物業權益之業權文件及租約副本。惟吾等並無查證以核實物業權益之業權，亦未能查閱文件正本以確定文件是否存在任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其在中國法律方面之法律顧問所提供之資料，並聽取有關批准圖則或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、物業之辨別、樓面面積及其他有關事宜之意見。

估值證書內之尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供估值所需之重要資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴集團知會，在所提供之資料中，並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察物業之內部，惟並無進行結構測量。在視察過程中，吾等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、蟲蛀或其他結構損壞。此外，吾等並無對任何設施作任何測試。吾等未能進行詳細之實地量度，以核實該等物業之樓面面積，且假設吾等獲提供之文件副本上所示面積乃正確無誤。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之任何繁重負擔、限制及支出。

除另有註明者外，吾等所作估值載列之所有金額均以港元計算。吾等之估值乃採用匯率約1元兌人民幣1.07元，即估值日期當日通行之概約匯率。

以下為吾等之估值概要。隨函附奉有關之估值證書。

此致

香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心1座  
31樓10號室  
優能數碼科技(控股)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(GP)  
A.H.K.I.S., A.R.I.C.S.  
謹啟

二零零零年七月十八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在評估香港及中國物業方面具有豐富經驗。

## 估值概要

物業	於二零零零年 五月三十一日		於二零零零年 五月三十一日
	現況下之資本值	本集團 應佔權益	本集團應佔 現況下之資本值

## 第一類－貴集團於中國持有之物業

(1) 浙江省 杭州市 西湖區 翠苑第五區 12幢2單元401、501、701室、 13幢1單元101、201、301、401、 501、601、701室及14幢2單元 501、601、701室	1,730,000元	80%	1,384,000元
小計：			<b>1,384,000元</b>

## 第二類－貴集團於香港租用之物業

(2) 香港 金鐘 金鐘道89號 力寶中心1座 31樓10號室三分之一			無商業價值
---	--	--	-------

事實上，該項租賃乃由租客根據彼與該物業之註冊業主簽訂之租賃協議批授之一項分租租賃。儘管註冊業主同意批出分租租賃，然而，該物業之承按人「承按人」似是未同意租賃協議及分租租賃協議。倘按一般慣例，按揭契據規定（其中包括）按揭人／業主在未取得承按人同意前，不得分租該物業，否則業主已違反其在按揭契據之條款下對承按人之承諾，此項違反事項將賦予承按人權利，可要求業主即時退還所有款項連利息。倘業主未能退還有關索求，則承按人享有止贖之權利，並取得該物業之擁有權。鑑於本公司於分租租賃協議下之權利乃源自及限於主租賃協議，故承按人享有之權利可凌駕於本公司對該物業聲稱擁有之任何權利，且在出現止贖情況時本公司必須將該物業之所有權交予承按人。

## 估值概要

於二零零零年  
五月三十一日  
本集團應佔  
現況下之資本值

## 物業

## 第三類－貴集團於中國租用之物業

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| (3) | 浙江省<br>杭州市<br>西湖區<br>文二路247號<br>3號廠房南座五層            | 無商業價值 |
| (4) | 江蘇省<br>南京市<br>白下區<br>復成里44號103室                     | 無商業價值 |
| (5) | 上海市<br>閘北區<br>天目西路218號<br>嘉里不夜城第1期<br>1座33層3304室    | 無商業價值 |
| (6) | 北京市<br>海淀區<br>復興路12號<br>恩菲科技大廈<br>南區3層312室          | 無商業價值 |
| (7) | 廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>濱河路及福田路南交界<br>廣銀大廈<br>10層1009室 | 無商業價值 |
| (8) | 廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>商報路<br>奧林匹克大廈<br>6層部分          | 無商業價值 |

---

總計：

1,384,000元

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 浙江省 杭州市 西湖區 翠苑第五區 12幢2號單元 401、501、 701室、13幢 1單元101、 201、301、401、 501、601、 701室及14幢 2單元 501、601、701室	該物業包括三幢7層高住宅大廈 內13個住宅單位，該物業於一 九九五年落成。  該物業之總樓面面積約為 922.61平方米(9,931平方呎)。  該物業之土地使用權已經批 出，土地使用年期為70年，由一 九九六年八月三十日起至二零 六六年八月三十日止，用作住 宅用途。	該物業現時由 貴集 團佔用作員工宿舍	1,730,000元 (本集團應佔80% 權益：1,384,000元)

## 附註：

- (1) 根據杭州房地產管理局簽發之十三份房地產權證12242號至12244號及12267號至12276號之副本，杭州優能通訊設備有限公司獲授該物業之法定業權，土地使用期由一九九六年八月三十日起至二零六六年八月三十日止，用作住宅用途。

根據該等證書，屬於該物業單位之總樓面面積概述如下：

座數	室號	概約樓面面積 (平方米)
12	2單元401室	75.37
12	2單元501室	75.37
12	2單元701室	75.37
13	1單元101室	69.11
13	1單元201室	69.11
13	1單元301室	69.11
13	1單元401室	69.11
13	1單元501室	69.11
13	1單元601室	69.11
13	1單元701室	69.11
14	2單元501室	70.91
14	2單元601室	70.91
14	2單元701室	70.91
		<b>922.61</b>

根據該等證書，該物業已抵押予中國銀行杭州市慶春支行，年期由一九九九年十月二十九日至二零零零年十月二十九日。

- (2) 根據杭州火炬房地產開發公司(甲方)與杭州優能通訊設備有限公司(乙方)於一九九七年十一月十三日簽訂之商品房屋買賣合同(97)5248號，甲方同意出售該物業予乙方，代價按總樓面面積每平方米人民幣1,750元計算。

(3) 貴集團之中國法律顧問所給予之意見指出：

- (i) 杭州優能通訊設備有限公司（「杭州優能」）已取得杭州市西湖區翠苑第五區12幢2單元401、501、701室、13幢1單元101、201、301、401、501、601、701室及14幢2單元501、601、701室（「該物業」）之房地產權證，土地使用期由一九九六年八月三十日起至二零六六年八月三十日，供住宅用途。
- (ii) 根據中國法律，該物業之所有權於房地產權證訂明之土地使用期內乃依法並有效歸杭州優能所有。杭州優能有權佔用、使用、得益於及出售（包括轉讓及按揭）該物業。
- (iii) 該物業按予中國銀行杭州市慶春支行，年期由一九九九年十月二十九日至二零零零年十月二十九日。杭州優能與中國銀行杭州市慶春支行所訂立之按揭協議對雙方而言乃合法有效並可予強制執行。

(4) 吾等依賴上述法律意見，並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 杭州優能通訊設備有限公司擁有該物業之有效法定業權，並有權將該物業連同其土地使用權餘下年期一併轉讓，但毋須向政府支付額外地價或其他繁重費用；
- (ii) 所有代價已悉數支付；
- (iii) 樓宇乃遵照當地規劃規例設計及興建，並已獲有關當局批准；及
- (iv) 該物業可自由售予其他人士，不論整個出售或分層出售均可。

(5) 根據 貴集團所提供之資料及上述法律意見，業權狀況及獲授之主要批文及執照如下：

房地產權證	有
商品房買賣合同	有