

以下為獨立物業估值師威格斯(香港)有限公司就本集團之物業權益於二零零零年四月三十日之價值進行評估所發出之函件及估值證書全文，以供載入本招股章程。

威格斯(香港)有限公司  
國際物業顧問

香港  
九龍  
尖沙咀  
彌敦道132號  
美麗華大廈1607-12室



敬啟者：

茲遵照閣下指示，對hkcyber.com (Holdings) Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 在香港持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察，以及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對此等物業權益於二零零零年四月三十日之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值所作出之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指一「物業權益於估值之日假定按下列情況無條件以現金代價完成出售而預期合理取得之最高價格：

- (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況)進行促銷、議定價格及條件，以及完成出售；

- (c) 於較早前所假定之合約交換日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日之條件相若；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、謹慎及並無強迫之情況下進行交易。」

貴集團在香港獲特許使用之物業因特許權之短期性質及不准轉讓或缺乏可觀利潤租金，故並無商業價值。

吾等曾前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本，以證實是否存在任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料，故僅為約數。

吾等在相當大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接受 貴集團所提供有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積，以及識別 貴集團擁有有效權益之物業之意見。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之重要估值資料之真確程度。

吾等曾視察該項物業之外貌，在可能情況下，亦視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該項物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無進行調查以決定所述物業(或其所處樓宇或發展項目)內之機械及電力系統會否在公元二千年或之後受到不利影響，故已假設所述物業不會因此受到影響。

吾等之估值並無考慮該項物業之任何抵押、按揭或所欠負金額，以及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
加怡保險中心  
41樓  
hkcyber.com (Holdings) Limited  
列位董事 台照

代表  
威格斯(香港)有限公司  
註冊專業測量師  
董事  
何繼光  
ARICS, AHKIS  
謹啟

二零零零年七月二十一日

附註：何繼光先生乃特許測量師(ARICS、AHKIS)，在香港物業估值方面擁有13年經驗。

## 估值證書

## 貴集團在香港獲特許使用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之資本值
香港 灣仔 皇后大道東248號 加怡保險中心 41樓	該物業為一幢於或約於一九九八年落成之40層高商業大廈（無14、24及34樓）中位於41樓全層之辦公室。  該物業之建築面積約為9,808平方呎（911.19平方米）。	該物業現由Skynet Limited轉授特許權予 貴集團使用，由二零零零年二月六日起為期12個月。每月特許使用費為163,025港元，不包括差餉、地租及管理費。  該物業現由 貴集團用作辦公室。	無商業價值