

以下為戴德梁行有限公司就本集團於香港之物業權益截至二零零一年四月三十日之估值而編製以供收錄於本配售章程之函件、估值概要及估值證書全文。



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

敬啟者：

吾等按照閣下之指示對隨附估值概要（「概要」）所載列由Thiz Technology Group Limited（即時科研集團有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有之香港物業權益進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈報吾等對於該等物業權益截至二零零一年四月三十日（「估值日期」）公開市值之意見。

吾等對各項物業權益之估值反映其公開市值。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業權益於估值日期在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日期前有一段合理期間（視乎物業性質及市況而定）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；

- (c) 任何較早前之假設交換合約日期之市況、價格水平及其他因素均與於估值日期者相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排以影響該等物業權益之價值。此外，吾等之估值並無假設任何方式之強迫出售情況。

有關物業權益由 貴集團在香港租用，並由於有關物業乃被禁止轉讓或並無產生重大租金溢利，故並無商業價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、佔用情況、年期、租約詳情、物業年期、樓面面積、樓宇圖則、業主與租戶身份及所有其他有關方面之資料。

貴集團已向吾等提供有關物業權益之租約副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或確定是否存在任何修訂。估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之文件所載資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等而對估值關係重大之資料之真確程度，而 貴集團亦向吾等表示所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等曾視察有關物業之外貌，並在可能情況下視察物業內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或物業所欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

Thiz Technology Group Limited

(即時科研集團有限公司)

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一座

15樓1504室

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

(產業測量組)

A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零零一年七月二十日

註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在評估香港物業方面擁有豐富經驗。

估值概要

二零零一年四月三十日

物業

現況下之資本值

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 1. | 九龍<br>尖沙咀<br>廣東道30號<br>新港中心第一座<br>15樓1504室  | 無商業價值 |
| 2. | 九龍<br>九龍灣<br>啟祥道9號<br>信和工商中心<br>10樓21及22號工場 | 無商業價值 |

## 估值證書

二零零一年

四月三十日

現況下之資本值

物業	概況及租約詳情	現況下之資本值
1. 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 第一座 15樓 1504室	<p>該物業為一幢於一九八三年落成之13層高（建於6層高商場連停車場平台上）之商業大廈15樓一個寫字樓單位。</p> <p>該物業建築面積約134.06平方米（1,443平方尺）。該物業現由 貴集團佔用作辦事處用途。</p> <p>該物業目前由 貴公司董事利先生之聯繫人士第一亞洲金融集團有限公司分租予 貴集團，租期自二零零零年十月一日起至二零零一年十月三十一日止為期十三個月，月租24,531港元，不包括差餉、管理費及水電費。</p>	無商業價值
2. 九龍 九龍灣 啟祥道9號 信和工商中心 10樓 21及22號 工場	<p>該物業為一幢於一九八七年落成之10層高（建於地庫停車場上）之工業大廈10樓兩個工場單位。</p> <p>該物業總建築面積約103.12平方米（1,110平方尺）。該物業現由 貴集團佔用作辦事處及貨倉用途。</p> <p>根據日期為二零零零年十二月二十二日之租約，該物業原先由 貴公司執行董事王先生租予 貴集團，租期自二零零零年十二月一日起至二零零一年十一月三十日止為期一年，月租6,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p> <p>於二零零一年四月九日王先生將該物業轉讓予獨立第三者周建強先生後，周先生就有關租約按相同條款成為新業主。</p>	無商業價值