



American Appraisal Hongkong Limited

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
29樓2901室
電話：(852) 2511 5200
傳真：(852) 2511 9626

敬啟者：

謹遵照閣下之指示，對九方科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港擁有之物業權益進行估值。吾等證實曾作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零一年四月十五日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對該等物業權益之估值為其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 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、議定價格及條款，以及完成出售；
- (iii) 於任何較早假設交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日當日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事。」

根據這項公開市場法，貴集團所租用及佔用之物業權益由於各自之租約及／或租務協議禁止在公開市場上轉讓或分租及／或轉讓，或缺乏重大之租金收益，故此被視為無商業價值。

吾等進行估值時，假設業主將該等物業權益在公開市場求售，而無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益之價值。此外，在吾等之估值中，並無假設任何形式之強迫出售。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業權益並不搭配足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

假設

吾等假設已建或將建樓宇及結構物均獲有關政府機構發出所有同意書、批文及許可證。此外，除另有說明外，吾等亦假設在地盤範圍內之所有樓宇及結構物乃由業主持有或准許由業主佔用。

除非已於估值證書中說明、界定及考慮不符者外，否則吾等假設已符合一切適用之分區及土地用途規例及限制。此外，除估值證書另有說明外，吾等亦假設該等土地之使用及改善工程，均於所述物業範圍內進行，並不存在侵佔或侵犯土地情況。

業權調查

吾等並無就位於香港之物業業權進行調查，亦無查證文件正本以證實或查證任何可能未有載於交予吾等之文件副本中之任何修訂。吾等乃依賴 貴集團所提供之資料。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考之用，吾等概不就本函件及估值證書所載有關物業權益之法定所有權之任何法律事宜承擔任何責任。

限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積等事宜及所有其他有關事宜之資料。估值證書載列之所有尺寸及面積乃以吾等所獲文件載列之資料為依據，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，所獲提供之資料並無遺漏任何重要事項。吾等亦認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等並無進行結構測量，故此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

備註

除另有說明外，本估值證書載列之所有金額均以港元為單位。

隨函附上估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場滙漢大廈22樓
九方科技控股有限公司
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
何志忠

BSc. MTP PCBA ARICS AHKIS RPS

謹啓

二零零一年五月十日

附註： 何志忠先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾十二年經驗。

估值概要

於二零零一年
四月十五日
現況下之公開市值
(港元)

貴集團於香港租用及佔用之物業

- | | |
|--|-------|
| 1. 香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈
22及23樓 | 無商業價值 |
| 2. 香港
九龍
觀塘
鴻圖道47號
文化傳信中心
1樓 | 無商業價值 |
| 3. 香港
灣仔
軒尼詩道130號
修頓中心2樓
263及264號舖 | 無商業價值 |
| 4. 香港
九龍
旺角
花園街49-69號及
奶路臣街8及8A號
旺角電腦中心
313A號舖 | 無商業價值 |

估值證書

貴集團於香港租用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 四月十五日 現況下之公開市值 (港元)
1. 香港 灣仔 駱克道33號 中央廣場 滙漢大廈 22及23樓	<p data-bbox="336 485 687 586">該物業為一幢約於一九九三年落成之多層商業大廈之兩層寫字樓。</p> <p data-bbox="336 637 687 701">該物業之總樓面面積約為9,876平方呎。</p> <p data-bbox="336 747 687 1181">該物業由快碼資訊科技有限公司根據兩份租約租用。位於22樓之寫字樓租期為兩年，由二零零零年一月一日起至二零零一年十二月三十一日止，月租為93,822港元(不包括差餉及支出)；而23樓之寫字樓租期為兩年，由二零零零年四月十五日起至二零零二年四月十四日止，月租為93,822港元(不包括差餉及其他支出)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
2. 香港 九龍 觀塘 鴻圖道47號 文化傳信中心 1樓	<p data-bbox="336 1225 687 1326">該物業為一幢約於一九八四年落成之多層工業大廈之一層寫字樓。</p> <p data-bbox="336 1376 687 1441">該物業之總樓面面積約為2,500平方呎。</p> <p data-bbox="336 1487 687 1735">該物業由快碼資訊科技有限公司租用，由二零零一年一月一日起至二零零一年六月三十日止，為期六個月，月租為15,000港元(包括差餉、物業稅、地稅及地租，但不包括其他開支)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作倉庫。	無商業價值

於二零零一年

四月十五日

現況下之公開市值
(港元)

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之公開市值 (港元)
3. 香港 灣仔 軒尼詩道130號 修頓中心2樓 263及264號舖	<p>該物業為一幢約於一九八八年落成之多層商業大廈之兩個商舖。</p> <p>該物業之總樓面面積約為360平方呎。</p> <p>該物業由快碼中文電腦有限公司租用，由一九九九年三月二十二日起至二零零二年二月十五日止，為期約兩年零十一個月，現時月租為26,000港元(不包括差餉及服務收費)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作商舖。	無商業價值
4. 香港 九龍 旺角 花園街49-69號及 奶路臣街8及 8A號 旺角電腦中心 313A號舖	<p>該物業為一幢約於一九七八年落成之多層商業大廈之一個商舖。</p> <p>該物業之總樓面面積約為242平方呎。</p> <p>該物業由快碼資訊科技有限公司租用，由一九九九年十二月十六日起至二零零一年十二月十五日止，為期兩年，月租為24,512港元(包括物業稅及地租，但不包括差餉、空調、管理費及其他開支)。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作商舖。	無商業價值