

以下估值報告及證書由卓德測計師行有限公司編製，以供載於本招股章程。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16樓

敬啟者：

本行遵照閣下之指示，對辰罡科技有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集本行認為必要之其他資料，以便向閣下呈述本行對該等物業權益於二零零零年十月三十一日之公開市值之意見。

本行之估值乃本行對公開市值之意見，所謂公開市值，本行定義為「某項物業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：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家任何追加出價；及

(e) 交易雙方在知情、審慎及不受催迫之情況下行事。」

本行之估值乃假定業主於公開市場將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。此外，本估值並無計及任何有關或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

物業權益乃 貴集團持有之租賃權益，並無商業價值，主要由於其短期性質、禁止轉讓或缺乏重大租金收入。

本行已獲提供租約副本，卻未就物業進行查冊。然而，本行並無查閱文件正本以核證業權或證實是否存在任何未載於提供予本行之副本之修訂。

本行在極大程度上依賴 閣下提供之資料，並接納獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、出租及樓面面積之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃根據提供予本行之文件所載資料作出，因此僅為約數。

本行曾視察物業之外貌，亦在可能情況下曾視察其內部。惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，本行並無進行結構測量，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。本行亦無進行任何樓宇設施測試。

本估值報告並無考慮該等物業權益所附帶可影響銷售之任何抵押、按揭、債項或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該等物業權益概無附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉本行之估值概要及估值證書。

此致

香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行  
一樓  
辰罡科技有限公司  
列位董事 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
執行董事  
陳超國

MSc ARICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

二零零一年一月二十二日

## 估值概要

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下之公開市值

## 物業

## 由 貴集團租賃之物業

- |                                                                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. 香港<br>皇后大道中29號<br>怡安華人行<br>一樓                                                                                   | 無商業價值 |
| 2. First Floor and 23 car parking spaces,<br>119-135 Whitehorse Road,<br>Deepdene,<br>Melbourne,<br>Australia 3103 | 無商業價值 |
| 3. Unit #02-01/02,<br>Second Floor,<br>SINSOV Building,<br>55 Market Street,<br>Singapore 048941                   | 無商業價值 |

總計：

無商業價值

## 估值證書

由 貴集團租賃之物業

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之 公開市值
1. 香港 皇后大道中29號 怡安華人行 一樓	<p data-bbox="329 471 674 576">怡安華人行為一幢約於一九七八年建成之23層高辦公室／商業大廈。</p> <p data-bbox="329 620 674 725">該物業包括一樓全層，實用面積約 1,114.83平方米 (12,000平方呎)。</p> <p data-bbox="329 770 674 1020">該物業由 貴集團按一份租賃協議持有，由二零零零年七月一日起至二零零三年六月三十日止，月租360,493港元，不包括地租、差餉及管理費， 貴集團可按當時市租再續租三年。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦事處。	無商業價值

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下之  
公開市值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	無商業價值
2. First Floor and 23 car parking spaces, 119-135 Whitehorse Road, Deepdene, Melbourne, Australia 3103	<p>119-135 Whitehorse Road為約於一九八八年建成之2層高辦公大廈。</p> <p>該物業包括一樓全層，實用面積約700.00平方米(7,535平方呎)。該物業亦包括該樓宇之23個泊車位。</p> <p>該物業由 貴集團按一份租約租用，由一九九七年八月十八日起至二零零二年八月十五日止，由現時起至二零零一年八月十五日止，年租為165,540.33澳洲元，及由二零零一年八月十六日起至二零零二年八月十五日止，年租為173,817.37澳洲元，不包括差餉、稅項、費用及開支。</p> <p>租約載明可按首年、第三年及第五年之當時公開市場租金，以及緊接於第二及第四年前一年度租金之105%再續租五年。</p>	<p>該物業約536.00平方米(5,770平方呎)及19個泊車位，由 貴集團佔用作辦事處及泊車場。</p> <p>業主已授權 貴集團按一份分租租約分租該物業約164平方米(1,765平方呎)及4個泊車位，由一九九八年十二月一日起至二零零二年八月十五日止，由現時起至二零零一年十一月三十日止月租為3,123.75澳洲元，由二零零一年十二月一日起至二零零二年八月十五日止，月租為3,279.93澳洲元，不包括差餉、稅項、費用及開支。</p> <p>分租租約載明可按首年之當時公開市場租金，以及緊接於第二及第三年前一年度租金之105%再續租三年。</p>	

於二零零零年  
十月三十一日  
現況下之  
公開市值

物業	概況及租用詳情	佔用詳情	無商業價值
3. Unit #02-01/02, Second Floor, SINSOV Building, 55 Market Street, Singapore 048941	<p>SINSOV Building為約於一九七八年建成之14層高辦公室／商業大廈。</p> <p>該物業包括該大廈兩個辦公室單位，實用面積約158.00平方米(1,701平方呎)。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦事處。</p>	
	<p>該物業由 貴集團按一份租約協議持有，由二零零零年十月二十日起至二零零二年十月十九日止，月租為5,613.30新加坡元，不包括差餉及管理費，可選擇按當時之公開市場租金再續約兩年。</p>		