

下文轉載獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司及其附屬公司持有之物業於二零零二年二月二十八日的估值發出之函件全文、估值概要及估值證書。



敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對隨函附上之估值概要所列由鐳射國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）在香港、台灣及新加坡持有之物業進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業於二零零二年二月二十八日（「估值日」）之公開市值之意見。

吾等對各物業之估值乃指其公開市值，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件完成出售之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）可適當地推銷該項權益、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 在任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定 貴集團於公開市場將該等物業出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，吾等之估值假設並無任何形式之強迫性出售情況。

由於 貴集團分別於香港、台灣及新加坡租用或獲許可使用之第一、第二及第三類物業禁止轉讓或欠缺重大租金溢利，故該等物業權益並無商業價值。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料及接受其提供有關規劃批文或法定通告、地役權、佔用、年期、佔用詳情、物業鑑別及樓齡、樓面面積、圖則、業主及租客身分及所有其他有關事項方面之資料。

吾等已獲 貴集團提供有關物業之租賃協議。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或證實是否存在任何修改。估值證書中尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載資料作基準，故僅為約數。吾等並無任何理由懷疑 貴集團所提供就估值有重大影響之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團表示所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。

吾等曾在情況許可下視察各項物業外貌，然而，吾等並無進行結構測量，而在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無對任何設施作任何測試。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
觀塘  
巧明街112號  
友聯大廈7樓  
鐳射國際控股有限公司  
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（產業測量組）  
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零二年四月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在評估香港及多個其他亞洲國家物業方面擁有超過十七年經驗。

## 估值概要

於二零零二年  
二月二十八日  
現況下之資本值

## 物業

## 第一類－ 貴集團於香港租用或獲許可使用之物業

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 1. | 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>7樓A及B室 | 無商業價值 |
| 2. | 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>8樓A室   | 無商業價值 |
| 3. | 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>8樓B室   | 無商業價值 |
| 4. | 香港<br>九龍<br>太子道西278號<br>福怡花園<br>4樓B室        | 無商業價值 |
| 5. | 香港<br>九龍<br>太子道西278號<br>福怡花園<br>地庫11及18號車位  | 無商業價值 |

## 估值概要

於二零零二年  
二月二十八日  
現況下之資本值

## 物業

## 第二類－ 貴集團於台灣租用之物業

6. 台灣  
台北市  
大安區  
仁愛路四段443號5樓
- 無商業價值

## 第三類－ 貴集團於新加坡租用之物業

7. 60 Kaki Bukit Place #09-18,  
Singapore 415979
- 無商業價值

## 估值證書

於二零零二年  
二月二十八日  
現況下之資本值

物業

概況及租用詳情

## 第二類 — 貴集團於香港租用或獲許可使用之物業

- |  |   |       |
|--|---|-------|
| 1. 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>7樓A及B室 | <p>該物業為一幢於一九八零年落成的樓高13層工業大廈之7樓兩個工業單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為696.77平方米(7,500平方呎)，現由 貴集團佔用作工場、倉庫及輔助辦公室。</p> <p>該物業現由鐳射發行有限公司租用，自二零零零年五月十五日起至二零零二年五月十四日止為期兩年，月租 41,250港元，不包括差餉、地租及管理費。</p>   | 無商業價值 |
| 2. 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>8樓A室   | <p>該物業為一幢於一九八零年落成的樓高13層工業大廈之8樓一個工業單位。</p> <p>該物業之建築面積約為348.38平方米(3,750平方呎)，現由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業現由鐳射發行有限公司租用，租期自二零零一年五月一日起至二零零二年五月十四日止，月租20,625港元，不包括差餉、地租及管理費。</p>   | 無商業價值 |
| 3. 香港<br>九龍<br>觀塘<br>巧明街112號<br>友聯大廈<br>8樓B室   | <p>該物業為一幢於一九八零年落成的樓高13層工業大廈之8樓一個工業單位。</p> <p>該物業之建築面積約為348.38平方米(3,750平方呎)，現由 貴集團佔用作倉庫。</p> <p>貴集團提述，該物業現根據 貴集團與業主訂立之口頭協議租賃，租用期由二零零二年三月一日至二零零二年五月十四日止，月租15,000港元。由於該物業租賃屬短期性質，故並無訂立正式書面協議。 貴集團提述，業主與 貴集團現正就第2及第3項物業之各別現有租賃期滿日期(即二零零二年五月十四日)磋商簽訂新租賃協議。</p> | 無商業價值 |

## 估值證書

於二零零二年  
二月二十八日  
現況下之資本值

物業	概況及租用詳情	
4. 香港 九龍 太子道西278號 福怡花園 4樓B室	<p>該物業為一幢於一九九零年落成的樓高12層住宅大廈之4樓一個住宅單位。</p> <p>該物業之實用面積約為118.08平方米(1,271平方呎)，現由 貴集團佔用作董事宿舍。</p> <p>該物業現由鐳射發行有限公司租用，自二零零一年十月一日起至二零零三年九月三十日止為期兩年，月租24,750港元，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值
5. 香港 九龍 太子道西278號 福怡花園 地庫11及18號車位	<p>該物業為一幢於一九九零年落成的樓高12層住宅大廈地庫之兩個車位。</p> <p>該物業現由鐳射發行有限公司租用，自二零零一年十月一日起至二零零一年十月三十一日止為期一個月，此後以每月許可費3,400港元按月租用，不包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

## 第二類 — 貴集團於台灣租用之物業

6. 台灣 台北市 大安區 仁愛路四段 443號5樓	<p>該物業為一幢於一九八八年落成的樓高13層大廈之5樓全層。</p> <p>該物業之建築面積約為139.02平方米(1,496平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業現由香港商百樂國際發行有限公司台灣分公司租用，自二零零二年一月二十二日起至二零零四年三月三十一日止。截至二零零二年三月三十一日止的月租為新台幣51,000元，而其餘期間的月租則為新台幣55,000元。</p>	無商業價值
--	---	-------

## 估值證書

於二零零二年  
二月二十八日  
現況下之資本值

物業

概況及租用詳情

## 第三類－ 貴集團於新加坡租用之物業

7. 60 Kaki Bukit Place  
#09-18,  
Singapore 415979

該物業為一幢約於一九九八年落成的樓高  
10層商業大廈之9樓一個辦公室。

無商業價值

該物業之建築面積約為118.17平方米(1,272  
平方呎)，現由 貴集團佔用作辦公室及倉  
庫。

該物業現由Panorama Entertainment(s) Pte  
Ltd租用，自二零零二年三月十五日起至二  
零零三年三月十四日止為期一年，月租  
1,903.53新加坡元，不包括消費稅。

貴集團有權選擇以當時市值租金續租兩年。