

下文轉載獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載於本售股章程而就本集團名下香港境內物業於二零零一年七月三十一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，對訊通控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港持有之物業進行估值，吾等證實曾視察該物業，作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該物業於二零零一年七月三十一日（「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）對物業作適當推銷、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場狀況、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，以影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無計入任何形式之強迫性買賣。

由於 貴集團租用之物業禁止轉讓或欠缺重大租金溢利，故該物業並無商業價值。

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、法定通告、地役權、佔用、年期、租賃詳情、物業樓齡、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副本。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。

吾等曾視察物業。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，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。除另有說明者外，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。

謹附奉吾等之估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
成業街 11號
華成工業中心
5樓15室
訊通控股有限公司
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

二零零一年十月二十九日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在評估香港物業方面擁有超過十七年之豐富經驗。

估值證書

物業	概況及租用詳情	於二零零一年 七月三十一日 現況下之資本值
九龍 觀塘 成業街11號 華成工業中心 5樓15及16室	該物業為一幢 16層高（包括地庫）工業大廈5樓內兩個單位，該工業大廈於一九九零年落成。 該物業之建築面積約為279.36平方米（3,007平方尺），現由 貴集團佔用作辦公室、編輯工作坊、製作室及儲物室。 該物業現由 貴公司執行董事梁天富先生租予 貴集團，由二零零一年四月一日開始至二零零三年三月三十一日，為期兩年，月租18,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。	無商業價值