

以下為獨立估值師漢華評值有限公司編製之函件全文、估值概要及估值證書，內容有關二零零一年八月三十一日對本集團各項物業權益所作估值，以供載入本售股章程。

## GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2407室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港特別行政區與中華人民共和國（「中國」）所持物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以便吾等可就該等物業權益於二零零一年八月三十一日（「估值日」）之資本值向閣下提供意見。

本函件乃估值報告之一部分，並載有關於估值基準及估值方法之解釋及詳細說明吾等所作假設、物業業權及局限條件。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對公開市值所發表之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「預期某項物業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，可合理取得之最高價格：

- (i) 有自願賣方；
- (ii) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；

- (iii) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (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、審慎及並非被脅迫之情況下作出以上行動。」

## 假設

吾等之估值假定 貴集團在公開市場上將現況物業權益以現有用途出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉此影響物業權益之價值。

吾等假設有關於政府機構已就已興建之樓宇及建築物授出所有同意書、批准及執照。

## 業權查冊

吾等已獲提供有關估物業權益之租約協議及其他有關文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證交予吾等之副本中是否有任何修訂並未載入。

吾等已在香港新界沙田土地註冊處就第1項物業進行查冊。然而，吾等並無就第2至第3項中國物業之法律業權或任何負債進行查冊。

在進行估值時，吾等依賴浦棟律師事務所（下稱「中國法律顧問」）於二零零一年十月十九日就（其中包括） 貴集團估值中之中國物業權益提出之法律意見，以及希仕廷律師行（下稱「香港法律顧問」）於二零零一年十月十九日就 貴集團估值中之香港物業權益所提交之租賃報告。

本報告內披露之所有法律文件僅供參考之用，吾等對本報告所載物業權益一切有關法律業權方面之法律事宜概不負責。

## 局限條件

吾等並無進行詳盡之實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積是否準確，惟假設交予吾等之法律文件所顯示之面積為正確無誤。根據吾等對中國及香港類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合同僅作參考用途，故此所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察物業之外部，在可能情況下亦曾視察隨附估值證書所述若干物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重毛病，故吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，吾等亦無測試任何樓宇設備。

經查閱所有有關文件後，吾等在頗大程度上依賴由 貴集團所提供之資料，並接納 貴公司提供予吾等有關許可規劃、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租金、建築與樓面面積及 貴集團擁有有效權益之物業之識別。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等之資料之真確性。 貴集團亦已向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事項或資料，吾等亦無理由懷疑任何重要資料曾被隱瞞。

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，或在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設一切物業權益概不附帶可影響其價值之債權負擔、限制及繁重之支出。

### 估值意見

本估值報告所載物業權益乃根據多份租約協議持有，由於包括不可轉讓之條款或基於其他理由而缺乏可觀溢利租金或屬於短期性質之故，故此並無商業價值。

### 備註

吾等之估值經已根據普遍採納之估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及香港測量師學會於二零零零年三月發表之香港物業資產估值指南（第二版）之規定。

吾等謹附上估值概要及估值證書。

本估值報告乃遵照吾等之一般服務條件而發表。

此致

香港  
新界  
沙田  
安麗街18號  
達利廣場  
1713-1716室  
環球實業科技控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事總經理  
葉國光

土地經濟學士、英國皇家特許測量師、  
香港測量師學會會員、香港註冊專業測量師  
謹啟

二零零一年十月十九日

附註：葉國光先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，自一九九二年起對位於香港及中國之物業進行評估，擁有豐富之物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴集團在香港租賃之物業權益

編號	物業	於二零零一年八月三十一日 現況下之資本值
1.	香港 新界 沙田 安麗街18號 達利廣場 17樓 1713-1716室	無商業價值

## 第二類－貴集團在中國租賃之物業權益

2.	中國 上海 延安西路895號 申亞金融廣場 10樓A-G室	無商業價值
3.	中國 上海 虹橋路977號 中山廣場 文逸閣 10樓F單位	無商業價值

---

合計： 無商業價值

---

---

## 估值證書

## 第一類－貴集團在香港租賃之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 八月三十一日 現況下之資本值
1.	香港 新界 沙田 安麗街18號 達利廣場 17樓 1713-1716室	<p data-bbox="340 470 644 555">該物業包括一棟於一九九四年落成之23層高樓宇內之四個辦公室單位。</p> <p data-bbox="340 587 644 644">該物業之樓面面積約為354平方米(3,810平方呎)。</p> <p data-bbox="340 676 644 904">貴集團根據一份租賃協議持有該物業兩年，由二零零一年四月一日起及於二零零三年三月三十一日(包括首尾兩日)屆滿，月租20,000港元，不包括空調費、管理費、政府差餉、地租及其他開支。</p>	該物業乃由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- (1) 該物業須受一份於二零零一年六月十五日訂立之租賃協議(「租賃協議」)規管，訂約人乃業主Shiu Fung Non-Vibrate Material Limited與租戶中國金網(集團)有限公司(「租戶」)。租戶乃 貴公司之全資附屬公司。
- (2) 根據租賃協議，租戶不得將該物業分租予任何第三方人士。
- (3) 香港法律顧問曾向吾等提供有關該物業之租賃報告，其中包括下列資料：
  - (i) 該物業乃由租戶根據租賃協議持有，協議載有香港此類辦公室租賃之正常條款，而根據協議，租戶毋須承擔任何不尋常兼且責任繁苛之契諾或責任；
  - (ii) 租賃協議各方面均屬妥善、有效及持續有效。根據香港法律，租戶可對業主完全強制執行租賃協議之條款；
  - (iii) 據土地註冊處查冊顯示，該物業概不附帶任何抵押及債權負擔；
  - (iv) 租戶目前根據租賃協議之條款租用該物業，彼亦為該物業之許可使用者；及
  - (v) 租賃協議已按印花稅條例(第117章)於規定期限內由印花稅署徵繳釐印費。

## 第二類－貴集團在中國租賃之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零一年 八月三十一日 現況下之資本值
2.	中國 上海 延安西路895號 申亞金融廣場 10樓A-G室	<p>該物業包括一棟於一九九八年落成之二十六層高樓宇內之七個辦公室單位。</p> <p>該物業之樓面面積約為835.65平方米(8,995平方呎)。</p> <p>貴集團根據一份租賃協議持有該物業兩年，由二零零一年四月一日起及於二零零三年三月三十一日屆滿，月租人民幣6,000元，不包括管理費。</p>	該物業乃由 貴集團估用作辦公室。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據該物業之房地產證(滬房地字(2000)第031913號)及上海市長寧區房地產登記處提供之上海市房地產資料登記冊(第11183號)，該物業由上海高遠置業(集團)有限公司(「擁有人」)擁有。
- (2) 根據擁有人與上海環匯電子科技有限公司(「上海環匯」)於二零零一年三月二十八日訂立之租賃協議(「租賃協議」)，該物業租予本公司之附屬公司上海環匯。
- (3) 根據上海環匯與易絡信息技術(上海)有限公司於二零零一年三月三十日訂立之分租協議(「分租協議」)，上海環匯將該物業C室分租予易絡信息技術(上海)有限公司作辦公室用途，由二零零一年四月一日起為期兩年，至二零零三年三月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。
- (4) 根據擁有人、上海環匯及易絡信息技術(上海)有限公司於二零零一年九月三十日簽訂之補充協議(「補充協議」)：
  - (a) 擁有人及上海環匯同意更改租賃協議之條款，以致上海環匯未經擁有人事先同意不得分租該物業之全部或任何部分；及
  - (b) 擁有人已同意上海環匯將該物業C室分租予易絡信息技術(上海)有限公司。
- (5) 吾等獲 貴集團之中國法律顧問提供對該物業之法律意見，當中包括下列資料：
  - (i) 該物業乃根據擁有人與中國工商銀行上海市長寧支行(「承按人」)於二零零零年十二月二十八日訂立之最高額抵押合同(編號27221122197)按予承按人，以作為擁有人與承按人於二零零零年十二月二十八日訂立之流動資金借款合同(編號07001100197)項下一筆貸款之抵押。
  - (ii) 擁有人違反上述之最高額抵押合同第10.1條，該條規定身為按揭人之擁有人須承諾在取得承按人事先書面同意前，不會將該物業租予任何第三方人士。
  - (iii) 雖然上述協議已遭違反，惟租賃協議及分租協議仍然有效，且對各方仍有約束力，上海環匯及易絡信息技術(上海)有限公司各自於協議項下之權利亦不會受違反影響。此外，該違反本身並不構成承按人將抵押變現之理由，而承按人亦無權向上海環匯及/或易絡信息技術(上海)有限公司提出訴訟或索償(包括但不限於將上海環匯及/或易絡信息技術(上海)有限公司逐出該物業之權利)，或變現根據最高額抵押合同所給予之抵押。

- (iv) 雖然上述協議已遭違反，惟根據租賃協議之條款，擁有人仍有一切必要之權利、能力、權力及權限出租該物業予上海環匯，及同意上海環匯簽署分租協議。
- (v) 租賃協議、分租協議及補充協議乃有效、具約束力、持續有效兼可強制執行，而有關協議之各租戶亦擁有有關物業之獨有使用及佔用權，不受擁有人或任何其他人士干擾。彼等各自之權利受中國法律保護。該等物業乃由彼等各自之准許使用人按照中國法律使用及佔用。除上述之按揭同意書外，租賃協議、分租協議及補充協議簽署及生效時已取得一切必要之批准、同意或執照，並已辦理一切程序及手續。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 八月三十一日 現況下之資本值
3.	中國 上海 虹橋路977號 中山廣場 文逸閣 10樓 F單位	<p data-bbox="340 310 645 395">該物業包括一棟於一九九九年落成之三十八層高樓宇內之一個單位。</p> <p data-bbox="340 427 645 512">該物業之樓面面積約為100.5平方米（1,082平方呎）。</p> <p data-bbox="340 544 645 749">貴集團根據一份租賃協議持有該物業一年，由二零零一年三月十七日起及於二零零二年三月十六日屆滿，惟於屆滿時可選擇續約，月租人民幣5,400元，不包括管理費。</p>	該物業乃由 貴集團佔用作 員工宿舍。	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局提供之上海市房地產資料登記冊（第110928號），該物業由徐玉順（「擁有人」）擁有。
- (2) 該物業乃根據擁有人與上海環匯於二零零一年三月十六日訂立之租賃協議（「租賃協議」）租予 貴公司之附屬公司上海環匯作住宅用途。
- (3) 吾等獲中國法律顧問提供對該物業之法律意見，當中包括下列資料：
  - (i) 擁有人乃該物業之註冊擁有人，根據租賃協議之條款，擁有人擁有一切必要之權利、能力、權力及權限出租該物業予上海環匯。
  - (ii) 租賃協議乃有效、具約束力、持續有效兼可強制執行，而上海環匯亦擁有該物業之獨有使用及佔用權，不受擁有人或任何其他人士干擾。上海環匯之權利受中國法律保護。該物業乃由准許使用人按照中國法律使用及佔用。租賃協議簽署及生效時已取得一切必要之批准、同意或執照，並已辦理一切程序及手續。