

下文轉載獨立物業估值師戴德梁行有限公司就彩虹集團名下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，對隨函附上之估值概要所列及彩虹國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「彩虹集團」）在香港持有之物業權益進行估值，吾等確認曾視察該等物業，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等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。

吾等對各物業權益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。」

吾等之估值乃假定彩虹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。

對根據一份於一九九七年六月三十日前到期之官地租契所持香港物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三及《新界土地契約（續期）條例》所載條文。根據該條例，該等租契續期至二零四七年六月三十日，及毋須補地價，以及自續期之日起每年收取應課差餉租值3%之地租。

由於彩虹集團租用或根據一項許可證使用之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彩虹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、租賃／特許詳情、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。

吾等已獲彩虹集團提供有關物業之租賃／許可證協議。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彩虹集團所提供就估值有重大影響之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲彩虹集團表示所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。

吾等曾視察各項物業外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。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。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
柴灣
利眾街44號
四興隆工業大廈
4樓B座
彩虹國際控股有限公司

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

二零零一年九月二十八日

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豐富經驗。

估值概要

於二零零一年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	
1. 香港 銅鑼灣 駱克道518號 地面	無商業價值
2. 香港 銅鑼灣 啟超道8號 1樓	無商業價值
3. 香港 銅鑼灣 啟超道10號 地面	無商業價值
4. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道513號 維寶商業大廈 13樓	無商業價值
5. 香港 中環 皇后大道中72號 百佳大廈 地面	無商業價值
6. 香港 中環 夏慤道18號 海富中心平台 1樓7號舖位	無商業價值
7. 香港 中環 皇后大道中54-56號 9樓901室	無商業價值

於二零零一年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	
8. 香港 柴灣 利眾街44號 四興隆工業大廈 4樓工廠B及天台	無商業價值
9. 九龍 尖沙咀 金馬倫道5號 太興廣場 地面3號舖位	無商業價值
10. 九龍 旺角 亞皆老街64-70號 偉基樓 地面D號舖位	無商業價值
11. 九龍 旺角 西洋菜南街48及50號 地面	無商業價值
12. 九龍 旺角 西洋菜南街58號 地面連天井及閣樓 及西洋菜南街60號 地面1號舖位及 1樓A及B室及閣樓	無商業價值
13. 九龍 尖沙咀 金馬倫道7-7B號 華龍大廈 6樓7B室	無商業價值
14. 香港 跑馬地 山村道18及20號 山勝大廈 2樓A室	無商業價值
15. 香港 大潭道33號 The Manhattan 11樓F室 及一樓平台113號車位	無商業價值

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
1. 香港 銅鑼灣 駱克道518號 地面	<p>該物業為一幢樓高5層綜合樓宇之地面店舖單位，於一九五四年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為78.22平方米（842平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自一九九八年三月十六日起至二零零二年三月十五日止為期四年，自一九九八年三月十六日起至二零零一年三月十五日止首三年月租320,000港元，二零零一年三月十六日起至二零零二年三月十五日止餘下期間月租為384,000港元。月租不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
2. 香港 銅鑼灣 啟超道8號 1樓	<p>該物業為一幢樓高5層綜合樓宇之一樓商業單位，於一九五五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為84.63平方米（911平方呎），現由彩虹集團佔用作倉庫。</p> <p>該物業由彩虹化粧品有限公司根據一項許可協議獲許可使用，自二零零一年五月五日起至二零零三年五月四日止為期二十四個月，每月許可證費用29,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p> <p>然而，根據彩虹集團之表示，彩虹集團有權享有該物業之獨家佔有權及使用權，而該物業之大門鑰匙由彩虹集團保管。未獲彩虹集團許可，嚴禁進入該物業，除非彩虹集團欠款，致使許可證授予人可收回該物業。</p>	無商業價值
3. 香港 銅鑼灣 啟超道10號 地面	<p>該物業為一幢樓高5層綜合樓宇之地面店舖單位，於一九五五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為100.06平方米（1,077平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自一九九九年五月一日起至二零零三年四月三十日止為期四年，自一九九九年五月一日起至二零零一年四月三十日止首兩年月租300,000港元，自二零零一年五月一日起至二零零三年四月三十日止餘下兩年月租360,000港元。月租不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值

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
4. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道513號 維寶商業大廈 13樓	<p>該物業為一幢樓高22層商業樓宇連地庫之13樓商業單位，於一九九九年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為99.03平方米（1,066平方呎），現由彩虹集團佔用作美容中心。</p> <p>該物業現由新一店化粧品有限公司（現稱欣泉纖體美容中心有限公司）租用，自二零零零年三月十五日起至二零零三年三月十四日止為期三年，月租22,869港元，不包括差餉、管理費、冷氣費及其他費用。</p>	無商業價值
5. 香港 中環 皇后大道中72號 百佳大廈 地面	<p>該物業為一幢樓高12層商業樓宇之地面店舖單位，於一九七五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為112.32平方米（1,209平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品（中區）有限公司租用，自一九九九年九月十三日起至二零零二年九月十二日止為期三年，月租280,000港元，不包括差餉、管理費、冷氣費及其他費用。</p> <p>彩虹集團可選擇以每月不少於280,000港元之當時市值租金續租兩年。</p>	無商業價值
6. 香港 中環 夏愨道18號 海富中心平台 1樓7號舖位	<p>該物業為一幢樓高4層商業平台之一樓店舖單位，平台上建有兩幢多層寫字樓大廈，於一九八零年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為20.35平方米（219平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p>該物業現由和晉有限公司租用，自二零零一年五月一日起至二零零四年四月三十日止為期三年，月租25,000港元，不包括差餉、管理費、冷氣費及其他費用。</p>	無商業價值

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
7. 香港 中環 皇后大道中54-56號 9樓901室	<p>該物業為一幢樓高12層商業樓宇之9樓商業單位連地庫，於一九六六年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為50.07平方米（539平方呎），現由彩虹集團佔用作美容中心。</p> <p>該物業現由新一店化粧品有限公司（現稱欣泉纖體美容中心有限公司）租用，自二零零零年九月一日起至二零零三年八月三十一日止為期三年，月租14,500港元，不包括差餉、小組費及其他費用。</p>	無商業價值
8. 香港 柴灣 利眾街44號 四興隆工業大廈 4樓工廠B及天台	<p>該物業為一幢樓高14層工業樓宇之4樓工業單位連天台，於一九七四年落成。</p> <p>該工業單位之實用面積約為374.58平方米（4,032平方呎），天台之面積約為173.17平方米（1,864平方呎），現由彩虹集團佔用作倉庫及後勤辦公室。</p> <p>該物業現由新永國際有限公司租用，自二零零一年六月一日起至二零零四年五月三十一日止為期三年，月租21,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費、冷氣費及其他費用。</p> <p>彩虹集團可選擇按公開市價續租三年。</p>	無商業價值
9. 九龍 尖沙咀 金馬倫道5號 太興廣場 地面3號舖位	<p>該物業為一幢樓高19層商業樓宇之地面店舖單位，於一九九四年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為39.86平方米（429平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零零年十月二十日起至二零零三年二月十九日止為期二十八個月，自二零零零年十月二十日起至二零零一年二月十九日止首四個月月租125,000港元，自二零零一年二月二十日起至二零零三年二月十九日止餘下二十四個月月租190,000港元。月租不包括差餉、管理費、冷氣費及其他費用。</p>	無商業價值

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
10. 九龍 旺角 亞皆老街64-70號 偉基樓 地面D號舖位	<p data-bbox="413 321 945 385">該物業為一幢樓高17層綜合樓宇之地面店舖單位，於一九六五年落成。</p> <p data-bbox="413 421 945 485">該物業之實用面積約為71.26平方米（767平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p data-bbox="413 521 945 649">該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零零年九月一日起至二零零二年八月三十一日止為期兩年，月租230,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及其他費用。</p> <p data-bbox="413 685 945 783">彩虹集團可以選擇按相同條款及條件（可再續約條款除外）以當時市值租金每月不多於276,000港元續租一年。</p>	無商業價值
11. 九龍 旺角 西洋菜南街48號及50號 地面	<p data-bbox="413 889 945 953">該物業為兩幢相連之樓高8層綜合樓宇之兩個地面店舖單位，於一九六零年落成。</p> <p data-bbox="413 989 945 1053">該物業之總實用面積約為135.82平方米（1,462平方呎），現由彩虹集團佔用作零售店舖。</p> <p data-bbox="413 1089 945 1217">該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零一年四月一日起至二零零四年三月三十一日止為期三年，合共月租510,000港元，不包括差餉、管理費、水電煤氣費及其他費用。</p> <p data-bbox="413 1253 945 1355">彩虹集團可以選擇按相同條款及條件（可續租條款除外）以當時市值租金總額每月不多於612,000港元續租兩年。</p>	無商業價值

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
12. 九龍 旺角 西洋菜南街58號 地面連天井及閣樓及 西洋菜南街60號 地面1號舖位及 1樓A及B室及閣樓	<p>該物業為兩幢樓高6層相連之綜合樓宇及寫字樓大廈之兩個地面店舖單位及閣樓及一樓兩個寫字樓單位，約於一九七二年落成。</p> <p>該物業之總實用面積約為218.78平方米(2,355平方呎)，天井面積約為18.12平方米(195平方呎)，現由彩虹集團佔用作零售店舖及美容中心。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零零年三月一日起至二零零二年二月二十八日止為期兩年，月租405,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
13. 九龍 尖沙咀 金馬倫道7-7B號 華龍大廈 6樓7B室	<p>該物業為一幢樓高9層綜合樓宇之6樓住宅單位，於一九六五年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為75.3平方米(811平方呎)，現由彩虹集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零一年六月二十一日起至二零零三年六月二十日止為期兩年，月租14,000港元，不包括差餉、管理費及其他費用。</p>	無商業價值
14. 香港 跑馬地 山村道18及20號 山勝大廈 2樓A室	<p>該物業為一幢建於三層高停車場之上，樓高24層住宅樓宇之2樓住宅單位，於一九七七年落成。</p> <p>該物業之實用面積約為51.19平方米(551平方呎)，現由彩虹集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零一年八月一日起至二零零三年七月三十一日止為期兩年，月租12,000港元，不包括差餉及樓宇管理費。</p>	無商業價值

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
15. 香港 大潭道33號 The Manhattan 11樓F室 及一樓平台113號車位	<p data-bbox="413 321 947 417">該物業為一幢樓高39層住宅樓宇之11樓住宅單位及一樓平台停車場之車位，該樓宇建於兩層高停車場之上，於一九八六年落成。</p> <p data-bbox="413 455 947 517">該物業之建築面積約為174.66平方米（1,880平方呎），現由彩虹集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="413 555 947 683">該物業現由彩虹化粧品有限公司租用，自二零零零年十二月十二日起至二零零二年十二月十一日止為期兩年，月租43,000港元，不包括差餉及樓宇管理費。</p>	無商業價值