

以下為獨立估值師美國評值有限公司就本集團之物業權益於二零零三年十二月三十一日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。如本售股章程附錄八「送呈公司註冊處之文件」及「備查文件」一節所述，估值報告全文副本可供查閱。



香港灣仔告士打道108號
大新金融中心15樓1506-10室
電話Tel: (852) 2511 5200
傳真Fax: (852) 2511 9626
www.american-appraisal.com.hk

中國辦事處
香港·北京·上海·廣州·深圳

敬啟者：

吾等遵照TOM Online Inc.（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對貴集團成員公司在中華人民共和國（「中國」）持有之所有物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零三年十二月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

估值基準

吾等之物業估值乃吾等對公開市場之意見。所謂公開市場，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益假設在下列情況下於估值日以現金代價無條件完成出售而取得之最高合理價值：

- i) 有自願賣方；
- ii) 在估值日之前，有一段合理時間（就物業之性質及市況而言）將物業權益進行適當推廣、協商價格及條款，並完成出售；
- iii) 於任何較早假設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；
- iv) 不考慮有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- v) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

估值方法

根據上述公開市場法，由於貴集團所租賃及佔用之物業權益不能在公開市場轉讓或租借及／或租賃協議禁止分租及／或轉讓或缺乏可觀之租金收益，因此吾等認為該等物業權益並無商業價值。

假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場將物業出售而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，以抬高物業價值。此外，吾等在估值時並無假設存在以任何方式強制出售之情況。吾等亦假設物業權益於各自尚未屆滿年期內可在公開市場上出售及轉讓，而不會引致任何費用或收費(另有說明者除外)。

吾等之估值並無考慮任何估物業權益之任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶任何可影響其租賃價值之繁重負債、限制或重大支出。

吾等假設有關政府機構就已建成或將予興建之樓宇及建築物發出所有同意書、批文及許可證。除另有所說明者外，吾等亦假設地盤內建成之所有樓宇及建築物均由擁有人／業主持有或擁有人／業主是經允許地佔用。

除非於估值證書中另有指明、界定或考慮，否則吾等假設已遵守所有適用之分區制、土地使用規例及其他限制。此外，除非估值證書內有所指明，否則吾等假設土地之使用及維修範圍並無超過物業權益所指範圍使用，且不存在佔用或侵佔之情況。

業權及租賃權益調查

吾等已獲得中國物業權益之業權文件摘錄本及 貴集團在中國訂立之所有租賃協議。然而，吾等並無查核文件正本，以核實擁有權或證實是否存在未出現於吾等所獲副本上之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料。

本函件所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不就本函件及估值證書所載物業權益法定業權之任何法律事項承擔任何責任。

有關 貴集團在中國持有之物業權益之法定業權及租賃權益之合法性，吾等均依賴通商律師事務所提供之法律意見(稱為「中國法律意見」)。

限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納 貴集團就有關法定通告、地役權、年期、佔用、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供之意見。估值證書所載列之呎吋及面積均按吾等接獲之文件所載資料計算，僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲得充份資料，以達致知情之意見。

吾等曾視察所附估值證書內之各項物業權益之外貌，及在可能情況下視察其內部。然而，由於吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業權益有無腐朽、蟲蛀或有無任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。

吾等並未進行實地調查，以釐定地面及設備是否適合用作建議發展，亦未進行地質、

生態或環境測量。吾等之估值報告乃假設上述各方面均符合要求，且於建造期間不會出現任何額外開支或延遲而編製。

備註

採用之匯率為1美元兌人民幣8.2767元，即二零零三年十二月三十一日之午市買入價，並獲紐約聯邦儲備銀行核證。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中國
北京 100738
東城區
東長安街1號
東方廣場東方經貿城西三辦公樓8樓
TOM Online Inc.
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司

助理副總裁
陳勁翔
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

二零零四年三月二日

附註：陳勁翔為特許估值測量師兼註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面具有逾十年豐富經驗。

估值概要

於二零零三年
十二月三十一日
現況下
之公開市值

物業	無商業價值
1. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西三辦公樓 8樓	無商業價值
2. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西三辦公樓 9樓 01-06室	無商業價值
3. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西三辦公樓 9樓 07-08室	無商業價值
4. 中國 北京 北京經濟技術開發區 宏達北路12號 創業園 A座二區 3樓315室	無商業價值
5. 中國 上海 靜安區 南京西路1168號 中信泰富廣場 寫字樓12樓 1208-1209室	無商業價值
6. 中國 廣東省 廣州 東山區 先烈中路69號 東山廣場 27樓 2701及2716-2721室	無商業價值

於二零零三年
十二月三十一日
現況下
之公開市值

物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 7. | 中國
北京
北京經濟及技術開發區
宏達北路12號
創業園
A座二區
4樓
306、316及406室 | 無商業價值 |
| 8. | 中國
北京
北京經濟及技術開發區
永昌北路3號
永昌商業中心
F09室 | 無商業價值 |

估值證書

於二零零三年
十二月三十一日
現況下
之公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
1. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西 三辦公樓 8樓	<p>該物業包括於二零零零年或前後落成之多層大廈之全層辦公室面積。</p> <p>該物業總樓面面積約為3,074平方米，由貴集團向關連方北京東方廣場有限公司租用，根據於二零零三年七月二日訂立之租賃協議及於二零零四年二月十三日之補充協議，租期自二零零三年六月十五日起計至二零零六年六月十四日止，為期三年，月租53,795美元。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

2. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西 三辦公樓 9樓01-06室	<p>該物業包括於二零零零年或前後落成之多層大廈之六個辦公室單位。</p> <p>該物業總樓面面積約為1,658平方米，由貴集團向關連方北京東方廣場有限公司租用，根據於二零零三年七月二日訂立之租賃協議及於二零零四年二月十三日之補充協議，租期自二零零三年六月十五日起至二零零六年六月十四日止，為期三年，月租29,015美元。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值
---	---	---------------------------	-------

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

估值證書

於二零零三年
十二月三十一日
現況下
之公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	無商業價值
3. 中國 北京 東城區 東長安街1-31號 東方廣場 東方經貿城西 三辦公樓 9樓07-08室	<p>該物業包括於二零零零年或前後落成之多層大廈之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業總樓面面積約為654平方米，由 貴集團向關連方北京東方廣場有限公司租用，根據於二零零三年七月二日訂立之租賃協議及於二零零四年二月十三日之補充協議，租期自二零零三年六月十五日起至二零零六年六月十四日止，為期三年，月租11,445美元。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

4. 中國 北京 北京經濟技術開發區 宏達北路12號 創業園 A座二區 3樓315室	<p>該物業包括於二零零一年或前後落成之多層大廈之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之總實用面積約為68.46平方米，由 貴集團向獨立第三方北京經開科創科技孵化器有限公司租用，根據於二零零三年十一月十四日訂立之租賃協議，租期自二零零三年十一月十四日起至二零零四年十一月十三日止，為期一年，年租人民幣69,966.12元（約8,453.38美元），包括管理費及空調費。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	無商業價值
--	---	----------------------------	-------

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

估值證書

於二零零三年
十二月三十一日
現況下
之公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 中國 上海 靜安區 南京西路 1168號 中信泰富廣場 寫字樓12樓 1208-1209室	<p>該物業包括於一九九九年或前後落成之多層大廈之兩個辦公室單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為325平方米，由 貴集團向獨立第三方上海中信泰富廣場有限公司租用，根據二零零一年一月十二日及二零零三年八月八日訂立之租賃協議，租期自二零零一年一月一日起至二零零三年十二月三十一日止，為期兩年，月租6,277.24美元，並續租兩年由二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日止，月租6,722.08美元。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

6. 中國 廣東省 廣州 東山區 先烈中路69號 東山廣場 27樓 2701及 2716-2721室	<p>該物業包括於一九九六年或前後落成之多層大廈之七個辦公室單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為771.51平方米，由 貴集團向獨立第三方廣州市東山區商貿發展總公司租用，根據二零零三年十二月十六日訂立之租賃協議，租期自二零零三年十二月十六日起至二零零四年十二月十五日止，為期一年，月租人民幣67,121元（約8,109.63美元）。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>
--	--	----------------------------	--------------

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年十二月三十一日現況下之公開市值
7. 中國 北京 北京經濟及技術開發區 宏達北路12號 創業園 A座二區 4樓 306、316及 406室	該物業包括於二零零一年或前後落成之多層大廈之三個辦公室單位。 該物業之總實用面積約為315.68平方米，由貴集團向獨立第三方北京經開科創科技孵化器有限公司租用，根據二零零三年十月十四日訂立之租賃協議，租期由二零零三年十一月十四日至二零零四年十一月十三日止，為期一年，年租人民幣322,624.96元（約38,979.9美元），包括管理費及空調費。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。

8. 中國 北京 北京經濟及技術開發區 永昌北路3號 永昌商業中心 F09室	該物業包括於一九九八年或前後落成之多層大廈之一個辦公室單位。 該物業之總樓面面積約為10平方米，由貴集團向獨立第三者北京經開投資開發股份有限公司租用，根據二零零二年三月七日之租賃協議及二零零三年五月十五日的續租協議，租期自二零零二年三月七日起至二零零三年三月六日止，為期一年，並續租一年自二零零三年三月八日起至二零零四年三月七日止，年租人民幣10,074元（約1,217美元）。	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
---	--	--------------------	-------

附註：

根據吾等獲得之中國法律意見表示，有關租賃協議符合中國法例之規定，具法律約束力、有效並可強制執行。