

以下為獨立物業估值公司，萊坊國際物業顧問就本集團的物業權益為本招股書之目的對於二零零四年三月三十一日的價值進行估值的函件、估值報告概要及估值證書全文。



香港灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓29樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對太平洋航運集團有限公司（簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港、菲律賓、新加坡和英國持有的物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察，作出有關查詢，並搜集吾等認為必須的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零零四年三月三十一日之價值的意見。

吾等對每項物業權益的公開市值進行估價。所謂公開市值，就吾等所下的定義而言，乃指「某項物業的權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理期間（就物業的性質及市況而言）可適當地在市場推銷權益、協議價格及條款並完成銷售；
- (c) 如預定交換合約的日期早於估值日，則該日期的物業市況、價值水平及其他情況於估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益的潛在買家的任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎的基礎上進行交易，並無任何強制行為。」

吾等估值乃假設業主於公開市場將該等物業權益以目前市況求售，而並無憑藉任何遲延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益的價值。

貴集團在香港、菲律賓、新加坡和英國租用的物業權益，由於該物業不能分租或獲取可觀的溢利租金，故概無商業價值。

吾等對物業權益進行估值時，已遵循香港聯合交易所頒布的證券上市規則第十二項應用指引所載的規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等並已接納 貴集團向吾等提供有關法定通知、地役權、年期、租約、地盤及建築面積及其他有關事項的意見。吾等已對所有物業在相關土地登記機構所提供的副本文件之上進行查冊。然而，吾等並未對正本文件進行審查以證實該等物業的所有權，亦未對可能不包括在吾等所獲文件內的租賃修正進行審查。所有文件及租賃協議僅用作參考。所有的尺寸、度量和面積均為約數。吾等還假設所有抵押人已對租賃表示認可。

吾等曾視察估價物業的外部。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並未進行結構測量，因此無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並未對任何樓宇設備進行測試。

吾等的報告並未考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重負擔、限制和支銷。

茲附上吾等的估值概要並隨函附奉估值證書。

此致

太平洋航運集團有限公司
香港
灣仔莊士敦道 181 號
大有大廈 6 樓

列位董事 台照

代表

萊坊國際物業顧問
張淑慧
MHKIS MRICS RPS(GP)
助理董事
謹啟

二零零四年六月三十日

附註：張淑慧女士在評估香港、亞洲各國及英國的物業方面擁有豐富經驗。

估值概要

	<u>物業</u>	<u>於 2004 年 3 月 31 日 現況公開市價</u>
第一類	貴集團在香港租賃的物業	
1.	香港灣仔 莊士敦道 181 號 大有大廈 6 樓全層	無商業價值
2.	香港灣仔 莊士敦道 181 號 大有大廈 901 室至 906 室	無商業價值
第二類	貴集團在新加坡租賃的物業	
3.	17 Philip Street #09-00 "Grand Building" Singapore 048695	無商業價值
第三類	貴集團在菲律賓租賃的物業	
4.	16 / F The Ramon Magsaysay Center, Pres. Roxas Avenue, Manila City The Philippines	無商業價值
第四類	貴集團在英國租賃的物業	
5.	Fourth Floor, 2-4 Brook Street, Mayfair, London, W1 The United Kingdom	無商業價值
	總計：	無商業價值

估值證書

第一類：貴集團在香港租賃的物業

物業	概況	估用詳情	於 2004 年 3 月 31 日 現況公開市價
1. 莊士敦道 181 號 大有大廈 6 樓全層 位於內地段 2808 號 A 段及 B 段， 及內地段 2809 號 A 段及 B 段。	該物業包括位於一棟 25 層高，建有一個 6 層地下停車庫的商業大廈內，6 樓全層的所有辦公室，該大廈於 1985 年建成。 該物業的總建築面積約為 9,384 平方呎。	該物業由 貴集團屬下的太平洋航運代理有限公司租賃，租賃期限為兩年，自 2003 年 3 月 1 日至 2005 年 2 月 28 日止，租金為每月 103,224 港元，不包括差餉、管理費和空調費用。 該等物業現由 貴公司用作辦公室。	無商業價值
2. 香港灣仔 莊士敦道 181 號 大有大廈 901 室 至 906 室 位於內地段 2808 號 A 段及 B 段， 及內地段 2809 號 A 段及 B 段。	該物業包括位於一棟 25 層高，建有一個 6 層地下停車庫的商業大廈的 9 樓的數間辦公室，該大廈於 1985 年建成。 該等物業的總建築面積約為 4,782 平方呎。	該物業由 貴集團屬下的太平洋航運代理有限公司及 Indo China Ship Management (HK) Ltd. 租賃，租賃期限為兩年，自 2003 年 1 月 13 日至 2005 年 1 月 12 日止，租金為每月 52,602 港元，不包括差餉、管理費和空調費用。 該物業現由 貴公司用作辦公室。	無商業價值
附註：該物業的註冊業主為 Tak Shing Investment Company Limited。			
附註：該物業的註冊業主為 Tak Shing Investment Company Limited。			

第二類：貴集團在新加坡租賃的物業

物業	概況	估用詳情	於 2004 年 3 月 31 日 現況公開市價
3. 17 Philip Street #09-00 "Grand Building" Singapore 048695	<p>該物業包括一棟 10 層高商業大廈 9 樓的一間辦公室，該大廈被稱為「Grand Building」。</p> <p>該物業位於 Philip Street 東側，在 Chulia Street / Church Street 旁，中心商務區的中央。</p> <p>該大廈於 1970 年代建成，為混凝土磚牆帶加固混凝土牆／頂結構。該大廈配備兩部客用電梯及兩條加固混凝土樓梯。該大廈整體採用木質房門及鋁合金窗框。</p> <p>該物業被認為狀況一般，並配有所有基本設施和通訊設備。</p> <p>法律概況：地段號：U22V 分區：1 年期：租期 999 年，始於 1827 年 1 月 25 日 層建築面積：195.0 平方米 (2,099 平方呎)</p>	<p>該物業由 貴集團屬下的 M/S Pacmarine Services 租賃，租賃期限為三年，自 2002 年 6 月 16 日至 2005 年 6 月 15 日止，租金為每月 5,500 新加坡元（含物業保養費）。</p> <p>該物業現由 貴公司用作辦公室。</p>	無商業價值

第三類：貴集團在菲律賓租賃的物業

物業	概況	估用詳情	於 2004 年 3 月 31 日 現況公開市價
4. 16/F The Ramon Magsaysay Center, Pres. Roxas Avenue, Manila The Philippines	<p>該物業包含位於 Ramon Magsaysay Center 16 樓的所有辦公室，該大廈為一棟 18 層（含地下室）的高質量建築物，約於 1968 建成。</p> <p>該物業的總建築面積約為 838 平方米 (9,020 平方呎)。</p>	<p>該物業由 貴集團屬下 Indo China Ship Management, Inc. 租賃，租賃期限為三年，自 2003 年 11 月 1 日至 2006 年 10 月 31 日止，租金為每月 293,300 比索，不含其他開支。</p> <p>該物業現由 貴公司用作辦公室。</p>	無商業價值

第四類：貴集團在英國租賃的物業

物業	概況	估用詳情	於 2004 年 3 月 31 日 現況公開市價
5. Fourth Floor, 2-4 Brook Street, Mayfair, London, W1 The United Kingdom	<p>該物業包括建於十八世紀中期之寫字樓內的其中一層樓面。第四層樓面為錯層式建築，並有入牆式空調和較好的自然光。該物業無提供停車位，與通至寫字樓底層的走廊連接，可通過樓梯和兩部電梯出入。</p> <p>據吾等了解，該物業的總室內面積約為 166 平方米 (1,787 平方呎)。</p>	<p>該物業由 Pacific Basin UK Limited 租賃，租賃期限為五年，至 2009 年 4 月止，租金為每年 76,841 英鎊，不包括差餉。該項租賃首四個月為免租期。</p> <p>該項租賃在第三年時帶有一項中斷選擇權；如果不行使該項選擇權，則可再獲得兩個月的免租期。</p> <p>由於該項租賃以公開市場租金價值計算，因此不存在租值利潤。</p>	無商業價值