

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團之物業權益於2004年9月30日之價值進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本售股章程。



# Sallmanns

## 企業估值及顧問

[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

西  
門

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22字樓  
電話：(852) 2169 6000  
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對北青傳媒股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於其中擁有權益並位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對有關物業於2004年9月30日（「估值日」）之資本值之意見。

我們對物業權益進行估值，乃指市場價值。所謂市場價值，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

我們採用直接比較法對第一類及第二類物業進行估值，其乃假設該項物業權益按現有狀況交吉出售及參考有關市場內之可供比較的銷售交易進行。

就貴集團租用之第三類物業權益而言，我們並無賦予該類物業權益任何商業價值，主要原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得出讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

我們所作之估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值取利。

我們之報告並無考慮任何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須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家測量師學會頒佈及於2003年5月生效之評值及評估準則（第五版）；以及香港測量師學會於2000年3月頒佈之香港物業資產估值指引說明（第二版）之所有規定。

我們在很大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納就年期、規劃批文或法定通告、地役權、佔用情況、租賃情況及所有其他有關事項向吾等提供之建議。

我們已獲提供有關該等物業權益之各類所有權文件（包括國有土地使用權證書、房屋所有權證及正式平面圖）之副本及作出相關查詢。在可能情況下，我們亦曾查核文件正本以核實該等於中國之物業權益之業權或該等物業權益可能附帶之重大產權負擔或任何租賃修訂條款。我們曾依賴貴公司中國法律顧問通商律師事務所就貴集團國內物業權益業權之有效性而提供之意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關物業之面積，但已假設交予我們之文件及正式平面圖所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

我們曾視察有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，我們並無發現任何嚴重損壞。我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何樓宇設備。

我們並無理由懷疑貴集團提供予我們之資料之真實性及準確性，亦曾尋求並獲得貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告所列之所有金額均以人民幣呈示。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

中國  
北京  
朝陽區  
白家莊東里23號  
建宏大廈A座  
(北京青年報社大廈)  
北青傳媒股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
西門(遠東)有限公司  
董事  
彭樂賢  
B.Sc. FRICS FHKIS  
謹啟

2004年12月13日

**附註：**彭樂賢為特許測量師，在評估中國物業方面擁有21年經驗，而在評估香港、英國及亞太地區物業方面則擁有24年經驗。

## 估值概要

## 第一類—貴集團於中國持有及佔用之物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
1. 中國 北京 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈A座(北京青年報社大廈) 第5及23層之部份及第6及11層全層	33,734,000
小計:	33,734,000

## 第二類—貴集團於中國持有作投資用途之物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
2. 中國 北京 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈A座(北京青年報社大廈) 504、505、2306、2307及2309室及 第8及19層全層	25,658,000
小計:	25,658,000

## 第三類—貴集團於中國租用及佔用之物業權益

<u>編號</u>	<u>物業</u>	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
3.	中國 北京 朝陽區 團結湖南里甲5號 京龍大廈 903至911室	無商業價值
4.	中國 北京 崇文區 法華南里1號樓 (北京天銘大廈A座) 204室	無商業價值
5.	中國 北京 北京經濟技術開發區 永昌北路6號 內一倉庫之部份	無商業價值
		小計： 無
		總計： <b>59,392,000</b>

## 估值證書

## 第一類—貴集團於中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年9月30日
			現況下之資本值 人民幣元
1. 中國 北京 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈A座 (北京青年報社大廈) 第5及23層之部份及 第6及11層全層	<p>該物業包括一幢於2000年左右落成之24層高寫字樓大廈第5層之部份(但不包括504及505室)、23層之部份(但不包括2306、2307及2309室)及第6及11層全層。</p> <p>該物業之總建築面積約為2,742.63平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期為50年,將於2043年6月6日屆滿。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	33,734,000

## 附註:

- 根據北京市國土資源和房屋管理局於2001年7月27日簽發之國有土地使用權證京市朝股國用(2001出)字第1740002號,分攤土地面積約220.55平方米(包括第5、6、8、11、19及23層之分攤土地面積)之土地使用權乃授予北青傳媒股份有限公司。有關大廈之土地面積仍未作分割及分攤至有關單位,故吾等無法呈列該物業之總分攤土地面積之確切數額。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局於2001年7月27日簽發之房屋所有權證京房權證市朝股字第1740002號,該項總建築面積約4,828.63平方米(包括第5、6、8、11、19及23層之建築面積)之物業之房屋所有權屬北青傳媒股份有限公司所有。
- 根據北京中國網球公開體育推廣有限公司(「承租人」)與北青傳媒股份有限公司(「出租人」)於2004年5月29日訂立之租賃協議,第23層總建築面積80平方米之2303及2308室由承租人(貴公司擁有51%股權之中外合資企業)租用,租期一年,由2004年5月30日起計,至2005年5月29日屆滿,年租為人民幣131,400.00元,不包括一切辦公室支銷。
- 我們已獲貴集團之中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見,其中訂明:
  - 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上歸屬於貴公司,可由貴公司自由轉讓、分租、抵押、承繼或以其他方式處理;
  - 貴公司在法律上有權租賃該物業;
  - 該租賃協議為有效、具約束力及可強制執行。出租人與承租人之間訂立之租賃協議上列明之權利及義務受相關中國法律保障及監管;
  - 根據租賃協議承租人擁有合法權利使用該物業之2303及2308室;及
  - 該物業並未設置任何抵押或其他第三方權益。

## 估值證書

## 第二類一貴集團於中國持有作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年9月30日
			現況下之資本值 人民幣元
2. 中國 北京 朝陽區 白家莊東里23號 建宏大廈A座 (北京青年報社大廈) 504、505、2306、 2307及2309室、及 第8及19層全層	該物業包括一幢於2000年左右落成之24層高寫字樓大廈第5層之2個辦公單位，第23層3個辦公室單位及第8及19層全層。  該物業之建築面積約為2,086平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期為50年，將於2043年6月6日屆滿，作辦公室用途。	該物業現時由北京青年報社租用及佔用作辦公室用途。	25,658,000

## 附註：

- 根據北京市國土資源和房屋管理局於2001年7月27日簽發之國有土地使用權證京市朝股國用(2001出)字第1740002號，分攤土地面積約220.55平方米(包括第5、6、8、11、19及23層之分攤土地面積)之土地使用權乃授予北青傳媒股份有限公司。有關大廈之土地面積仍未作分割及分攤至有關單位，故吾等無法呈列該物業之總分攤土地面積之確切數額。
- 根據北京市國土資源和房屋管理局於2001年7月27日簽發之房屋所有權證京房權證市朝股字第1740002號，該項總建築面積約4,828.63平方米(包括第5、6、8、11、19及23層之總建築面積)之物業之房屋所有權屬北青傳媒股份有限公司所有。
- 根據北京青年報社(「承租人」)與北青傳媒股份有限公司(「出租人」)於2004年8月1日訂立之租賃協議，該物業由承租人(貴公司之關連人士)承租，租期3年，自2004年8月1日起計，至2007年7月31日屆滿，年租為人民幣3,426,255.00元，不包括一切辦公室支銷。北京青年報社為國有企業，持有貴公司65.8%權益。
- 我們已獲貴公司之中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中訂明：
  - 該物業之土地使用權及房屋所有權在法律上歸屬於貴公司，並可由貴公司自由轉讓、分租、按揭、承繼或以其他方式處理；
  - 貴公司在法律上有權租賃該物業；
  - 租賃協議有效、具約束力及可強制執行。承租人與出租人之間訂立之租賃協議上列明之權利及義務受相關中國法律保障及監管；及
  - 該物業並未設置任何抵押權或其他第三方權益。

## 估值證書

## 第三類—貴集團於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
3. 中國 北京 朝陽區 團結湖南里甲5號 京龍大廈 903至911室	<p data-bbox="491 497 874 591">該物業包括一幢於1999年左右落成之20層高寫字樓大廈第9層之9個辦公室單位。</p> <p data-bbox="491 625 874 687">該物業之總建築面積約為477平方米。</p> <p data-bbox="491 721 874 940">該物業由獨立第三方北京京龍大廈物業管理有限責任公司租予北京青年報現代物流有限公司，租期3年，由2003年7月15日起計，至2006年7月14日屆滿，年租金合共為人民幣591,957.00元，包括管理費、水電費及空調費。</p>	該物業目前由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據北京青年報現代物流有限公司（「承租人」）與北京京龍大廈物業管理有限責任公司（「出租人」）於2003年7月23日訂立之租賃協議，該物業903室之建築面積約為54平方米，由承租人承租，租期3年，年租為人民幣67,014.00元，包括辦公室管理費、水電費及空調費。
2. 根據承租人出租人於2003年6月25日訂立之租賃協議，該物業的904至911室總建築面積約423平方米，由承租人承租，租期3年，年租為人民幣524,943.00元，包括辦公室水電費、空調費及管理費。
3. 承租人乃貴公司擁有50.5%權益之附屬公司。
4. 我們已獲貴集團之中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中訂明：
  - i. 儘管該等租賃協議並未登記及備案，但根據中國法律，該等租賃協議為有效、具約束力及可強制執行；
  - ii. 根據一份日期為1997年12月2日之房屋所有權證朝全字第12651號，該物業之登記擁有人為郵電國際旅行社，並在法律上有權委託出租人將該物業租予承租人；
  - iii. 出租人與承租人之間訂立之租賃協議上列明之權利及義務受相關中國法律保障及監管；及
  - iv. 該物業並未設置任何抵押或其他第三方權益。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
4. 中國 北京 崇文區 法華南里1號樓 (北京天銘大廈A座) 204室	<p>該物業包括一幢於1997年左右落成之6層高寫字樓大廈第2層之一個辦公室單位。</p> <p>該物業之建築面積約為31平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方北京住總天麒投資管理有限公司租予北京中國網球公開賽體育推廣有限公司，租期1年，由2004年6月2日起計，至2005年6月1日屆滿，年租為人民幣33,945.00元，包括管理費、取暖費及水電費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據北京中國網球公開賽體育推廣有限公司(「承租人」)與北京住總天麒投資管理有限公司(「出租人」)於2004年6月2日訂立之租賃協議，該物業由承租人承租，租期1年，年租為人民幣33,945.00元，包括辦公室用管理費、取暖費及水電費。
2. 承租人為貴公司佔51%股權之中外合資企業。
3. 我們已獲貴公司之中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中訂明：
  - i. 儘管該等租賃協議並未登記及備案，但根據中國法律，租賃協議為有效、具約束力及可強制執行；
  - ii. 根據於2003年3月19日所簽發之房屋所有權證京房權証崇國字第00989號，北京住總房地產開發有限責任公司(「住總房地產公司」)為該物業之登記擁有人。北京住總天麒投資管理有限公司(「出租人」)(住總房地產公司之附屬公司)有法律權力及義務將該物業租賃予承租人；
  - iii. 出租人及承租人之間訂立之租賃協議列明之權利及義務受相關中國法律保障及監管；及
  - iv. 該物業並未設置任何抵押或其他第三方權益。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2004年9月30日 現況下之資本值 人民幣元
5. 中國北京北京經濟技術開發區永昌北路6號內一倉庫之部份	<p>該物業包括一幢於1995年左右落成之單層大廈之一個貨倉部份。</p> <p>該物業之建築面積約為500平方米。</p> <p>該物業由獨立第三方北京日邦印刷有限公司租予北京青年報現代物流有限公司。</p>	該物業現時由貴集團佔用作倉儲用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據北京青年報現代物流有限公司（「承租人」）與北京日邦印刷有限公司（「出租人」）於2001年8月29日訂立之租賃協議，該物業由承租人無償承租，作倉儲用途。
2. 承租人為貴公司佔50.5%權益之附屬公司。
3. 我們已獲貴公司之中國法律顧問就該等物業權益提供法律意見，其中訂明：
  - i. 儘管該等租賃協議並未登記及備檔，但根據中國法律，租賃協議有效、具約束力及可強制執行；
  - ii. 根據於1998年12月14日發出之房屋所有權證京房權証開涉外字第00001號，出租人為該物業之登記擁有人，在法律上有權出租該物業予承租人；
  - iii. 出租人與承租人之間訂立之租賃協議上列明之權利及義務受相關中國法律保障及監管；及
  - iv. 該物業並未設置任何抵押或其他第三方權益。