

以下為 *Brooke International (China) Limited* 就其於二零零零年四月三十日對本集團之物業權益所作估值，以刊載於本售股章程而編製之函件及估值證書：

Brooke International

Real Estate Advisors Worldwide

ONCOR

香港灣道30號新鴻基中心8樓

電話：(852) 2879 1188 傳真：(852) 2927 8118

電郵：info@BrookeInternational.com

網址：www.BrookeInternational.com

敬啟者：

吾等遵照閣下給予吾等之指示，對熊貓-Recruit有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之物業權益進行估值。吾等證實曾視察該物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，而向閣下呈述吾等對該物業權益於二零零零年四月三十日公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對該項物業之公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值當日在下列假設情況下以現金代價無條件完成出售而取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值當日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市場狀況而定）將物業權益作適當推銷、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場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、謹慎及並非被迫之情況下進行交易。」

為 貴集團租置及佔用之物業權益進行估值時，由於其不能於公開市場轉讓或按有關租約及／或租賃協議下被禁止分租及／或轉讓，又或缺乏市場流通及可觀溢利租金，因此吾等認為該物業並無商業價值。

吾等之估值乃假定該物業權益於公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該物業權益之價值。

在吾等進行估值之過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及接納就有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、樓宇落成日期、樓面面積等資料之意見。

隨附之估值證書所包涵之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件所載之資料，故此僅為約數。

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程度。吾等亦已獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致有根據之估值。

吾等曾視察載於隨附估值證書內之該物業之外貌，並在可能之情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。在視察過程中，吾等並無發現有任何可見或實質嚴重損毀。除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量，以證實物業樓面面積之準確性，但假設提供予吾等之文件所載之面積均為正確。

吾等並無進行調查，以確定該物業(或其所位處之樓宇)內之機械及電力系統會否於二零零零年或以後因公元二千年問題而產生不利影響，因此吾等已假設該物業將不受影響。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能需要承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶任何可影響物業價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等之估值乃根據普遍接納之估值程序及按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則而編製。

吾等之估值乃按照香港測量師學會所刊印之香港物業資產估值指引(第二版)而編製。吾等之估值證書乃參照吾等之一般估值原則所載之假設、定義及限制條件而編製。

除此以外，吾等之估值服務乃按照吾等之品質管理系統進行，該系統符合ISO 9001: 1994標準，並已獲吾等之核證機關Lloyd's Register Quality Assurance之認可。

除非另有說明，吾等之估值中所有款額乃以港元呈列。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
柴灣
新業街8號
八號商業廣場
21樓
熊貓-Recruit有限公司
列位董事 台照

代表

Brooke International (China) Limited

企業估值高級副董事

岑志強 ARICS, AHKIS, RPS (G.P.)

謹啟

二零零零年七月十一日

附註：岑志強先生為特許測量師，於香港之物業估值方面具十九年經驗。

估值證書

貴集團於香港租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之資本值
香港 柴灣 新業街8號 八號商業廣場 11樓之7-12號單位、 20樓之7-12號單位及 21樓全層	該物業包括一幢於一九九四年落成之三十二層高工業／辦公室大廈（包括兩層之商業用裙樓及六層之停車場）內11樓之六個相連單位、20樓之六個相連單位及21樓之十二個單位。 該物業之總建築面積約為3,175.21平方米（34,178平方呎）。	該物業由 貴集團佔用為辦公室物業。 位於11樓及20樓之單位乃按多項租約租予 貴集團，月租總額為151,452港元（不包括差餉、冷氣費及管理費），各有不同租約年期，惟同於二零零零年七月三十一日到期；而21樓全層租予 貴集團，月租為160,000港元（不包括差餉，但包括冷氣費及管理費），租約期由一九九九年四月十六日起至二零零零年四月十五日止，為期兩年。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 現況下之資本值
		<p>此外，位於11樓之12號單位之一部份(9個座位)由 貴集團分租予其他租戶，月租為10,978港元(包括差餉及管理費，但不包括裝置及電費)，租用期由二零零零年一月二十日起至二零零一年七月三十一日止。</p>	
		<p>此外，位於21樓之1號及2號單位亦由 貴集團按兩項獨立租約分租予其他租戶，分別為月租8,883港元(包括差餉，但不包括管理費)，租用期由二零零零年三月一日至二零零一年四月十五日止，及月租21,285港元(包括差餉及服務費)，由一九九九年四月十六日起至二零零一年四月十五日止，為期兩年。</p>	

附註：

根據所提供之租約文件，11樓之12號單位及21樓全層之轉讓及分租乃受到限制。然而，部份上述單位已分租予 貴集團之關連公司。及後於二零零零年三月二十日獲得上一級業主作出具追溯效力之批准，表明分租上述單位並未違反租約協議之任何條款。