



CB Richard Ellis Limited
Suite 3401 Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 2820 2800
F 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室
電話 2820 2800 傳真 2810 0830
www.cbrichardellis.com

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

敬啟者：

吾等謹此提述閣下之指示，對山河控股有限公司（前稱數碼世界集團有限公司）（「山河控股」）及其附屬公司或聯營公司（統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值，詳情載於隨附之估值證書。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零一年三月三十一日之資本值之意見。

吾等已按公開市值基準評估該等物業權益，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，預期可無條件完成出售而取得之最高現金代價，並假設：

- (a) 存在自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理時間（就物業性質及市道而言）將物業權益進行適當推銷、議定價格及條款，並完成出售；

- (c) 於任何較早之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；
- (d) 不考慮具有特殊權益之準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。」

所有該等物業均為 貴集團在香港及中華人民共和國（「中國」）租用之物業， 貴集團持有之物業權益並無商業價值，主要原因為該等物業不得轉讓或分租或缺乏可觀之溢利租金。

吾等在很大程度上依賴 閣下所提供之資料，並已接納提供予吾等之有關租賃詳情、佔用詳情、樓面面積及其他一切有關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料作出，因此僅為約數。

吾等已合理謹慎查核吾等所獲資料，並作出有關查詢，惟並無查閱是否有未載於吾等所獲文件正本（如有）之資料。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之重要資料是否真確。吾等亦獲 貴集團通知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事項。

吾等已就本估值視察該等物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試任何樓宇設備。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構損毀。

凡未經吾等之書面批准，本函件及估值證書之全部或任何部分或任何有關資料，其形式及內容不得載於任何出版文件、通函或聲明或以任何形式出版。

隨函奉附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
干諾道中50－55號
鱷魚恤大廈二期1503室
山河控股有限公司
(前稱數碼世界集團有限公司)
列位董事 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務
董事
黃秉淦
RPS AHKIS MRICS
謹啟

二零零一年五月十八日

附註：黃秉淦先生乃特許產業測量師及香港註冊專業測量師，在香港物業估值方面累積豐富經驗，並於中華人民共和國擁有四年以上物業估值經驗。

估值概要

於二零零一年
三月三十一日
現況下之資本值

貴集團租賃及佔用之物業

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | 中國北京 海淀區海淀大街42號 育新大廈5樓505、507、509、512-3室 | 無商業價值 |
| 2. | 中國北京 海淀區海淀大街42號 育新大廈5樓508室 | 無商業價值 |
| 3. | 中國北京 海淀區海淀大街42號 育新大廈6樓605室 | 無商業價值 |
| 4. | 中國北京 海淀區海淀大街42號 育新大廈6樓610室 | 無商業價值 |
| 5. | 香港中環 干諾道中50-55號 鱷魚恤大廈二期15樓1503室 | 無商業價值 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. 中國北京 海淀區 海淀大街42號 育新大廈5樓 505、507、 509、512-3室 | 該物業包括約於一九九零年落成之7層 高商業大廈5樓兩個獨立單位(合併 後)。該大廈備有一部電梯及兩條樓 梯。 | 該物業由 貴集團 佔用作一般辦公室 用途。 | 無商業價值 |
| | 該物業之總樓面面積為431.5平方米 (4,644.67平方呎)。 | | |
| | 該物業由北京天辰鴻業科技發展有限 公司租予北京時空港網絡科技有限公 司(「租戶」)，租約為期一年，於二零 零二年一月二十八日屆滿，月租人民 幣40,686.85元，包括管理費及維修 費，以及食水、暖氣、照明及一個泊 車位之費用。租金須每三個月支付一 次。租期可由租戶取得北京天辰鴻業 科技發展有限公司同意後發出三個月 通知予以終止。租期屆滿時，租戶有 優先權續約繼續租用該物業。 | | |
| | 附註： | | |
| | (1) 吾等獲通知北京天辰鴻業科技發展有限公司乃獨立第三方，而租戶則為山河控股之附屬公司。 | | |
| | (2) 北京天辰鴻業科技發展有限公司為上述物業之業主北京高校房地產開發總公司之授權代理。 | | |
| | (3) 北京高校房地產開發總公司與租戶簽訂了一份新租賃協議，內容有關505、507、508、509、512-3、605及610室，由二零零一年四月十九日起為期12個月。每月租金總額為人民幣68,766.06元，包括管理費及保養費用，以及水費、暖氣及照明。租金按季支付。租期可由租戶給予三個月通知後予以終止。租戶亦可選擇於租約屆滿前給予三個月書面通知續約。根據新租賃協議之條款，上述原租賃協議已於簽訂新租約時終止。簽立新租賃協議並不影響吾等對上載 貴集團之物業權益之估值。 | | |
| | (4) 北京天辰鴻業科技發展有限公司及北京高校房地產開發總公司兩家公司之英文名稱均為有關租賃協議上中文名稱之翻譯。 | | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|---|---|---|-----------------------------|
| 2. 中國北京 海澱區 海澱大街42號 育新大廈 5樓508室 | <p data-bbox="357 278 760 370">該物業包括約於一九九零年落成之7層高商業大廈5樓一個單位。該大廈備有一部電梯及兩條樓梯。</p> <p data-bbox="357 415 760 479">該物業之總建築面積為144.3平方米(1,553.25平方呎)。</p> | <p data-bbox="798 278 1010 370">該物業由 貴集團佔用作一般辦公室用途。</p> | 無商業價值 |
| | <p data-bbox="357 520 760 891">該物業由北京天辰鴻業科技發展有限公司租予北京時空港網絡科技有限公司(「租戶」)，租期為十二個月，於二零零二年一月二十八日屆滿，月租人民幣14,045.20元，包括管理費及維修費，以及食水、暖氣及照明之費用。租金須每三個月支付一次。租期可由租戶取得北京天辰鴻業科技發展有限公司同意後發出三個月通知予以終止。租期屆滿時，租戶有優先權續約繼續租用該物業。</p> | | |

附註：

- (1) 吾等獲通知北京天辰鴻業科技發展有限公司乃獨立第三方，而租戶則為山河控股之附屬公司。
- (2) 北京天辰鴻業科技發展有限公司為上述物業之業主北京高校房地產開發總公司之授權代理。
- (3) 北京高校房地產開發總公司與租戶簽訂了一份新租賃協議，內容有關505、507、508、509、512-3、605及610室，由二零零一年四月十九日起為期12個月。每月租金總額為人民幣68,766.06元，包括管理費及保養費用，以及水費、暖氣及照明。租金按季支付。租期可由租戶給予三個月通知後予以終止。租戶亦可選擇於租約屆滿前給予三個月書面通知續約。根據新租賃協議之條款，上述原租賃協議已於簽訂新租約時終止。簽立新租賃協議並不影響吾等對上載 貴集團之物業權益之估值。
- (4) 北京天辰鴻業科技發展有限公司及北京高校房地產開發總公司兩家公司之英文名稱均為有關租賃協議上中文名稱之翻譯。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 3. 中國北京 海淀區 海淀大街42號 育新大廈 6樓605室 | 該物業包括約於一九九零年落成之7層 高商業大廈6樓一個單位。該大廈備有 一部電梯及兩條樓梯。 該物業之可用樓面面積為79.33平方米 (853.91平方呎)。 | 該物業由 貴集團 佔用作一般辦公室 用途。 | 無商業價值 |
| | 該物業由北京高校房地產開發總公司 租予北京時空港網絡科技有限公司 (「租戶」)，租期一年，於二零零一年 五月七日屆滿，年租人民幣80,000元， 包括管理費及維修費，以及食水、暖 氣及照明之費用。租金須每季支付一 次。租期可由租戶給予兩個月通知予 以終止。租戶可選擇於租約屆滿前給 予一個月通知續約。 | | |

附註：

- (1) 吾等獲通知北京高校房地產開發總公司乃獨立第三方，而租戶則為山河控股之附屬公司。
- (2) 由於上述租約已於二零零一年五月七日屆滿，北京高校房地產開發總公司與租戶於二零零一年二月二十六日簽訂之另一份有關該物業之租賃協議，由二零零一年五月八日起為期6個月。該6個月租金總額為人民幣40,000元，包括管理費及保養費用，以及水費、暖氣及照明。租戶可選擇於租約屆滿前給予一個月書面通知續約。
- (3) 北京高校房地產開發總公司與租戶簽訂了一份新租賃協議，內容有關505、507、508、509、512-3、605及610室，由二零零一年四月十九日起為期12個月。每月租金總額為人民幣68,766.06元，包括管理費及保養費用，以及水費、暖氣及照明。租金按季支付。租期可由租戶給予三個月通知後予以終止。租戶亦可選擇於租約屆滿前給予三個月書面通知續約。根據新租賃協議之條款，「概況及年期」及上文附註(2)所述之租賃協議已於新租約簽訂時終止。簽立新租賃協議並不影響吾等對上載 貴集團之物業權益之估值。
- (4) 北京高校房地產開發總公司之英文名稱為有關租賃協議上中文名稱之翻譯。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| 4. 中國北京 海淀區 海淀大街42號 育新大廈 6樓610室 | <p>該物業包括約於一九九零年落成之7層高商業大廈6樓一個單位。該大廈備有一部電梯及兩條樓梯。</p> <p>該物業之可用樓面面積為84.29平方米(907.30平方呎)。</p> | <p>該物業由 貴集團佔用作一般辦公室用途，視察期間正進行裝修。</p> | 無商業價值 |
| | <p>該物業由北京高校房地產開發總公司租予北京時空港網絡科技有限公司(「租戶」)，租期一年，由二零零零年九月十八日起計，年租人民幣85,000元，包括管理費及維修費，以及食水、暖氣及照明之費用。租金須每季支付一次。租期可由租戶兩個月通知予以終止。租戶可選擇於租約屆滿前給予一個月通知續約。</p> | | |

附註：

- (1) 吾等獲通知北京高校房地產開發總公司乃獨立第三方，而租戶則為山河控股之附屬公司。
- (2) 北京高校房地產開發總公司與租戶簽訂了一份新租賃協議，內容有關505、507、508、509、512-3、605及610室，由二零零一年四月十九日起為期12個月。每月租金總額為人民幣68,766.06元，包括管理費及保養費用，以及水費、暖氣及照明。租金按季支付。租期可由租戶給予三個月通知後予以終止。租戶亦可選擇於租約屆滿前給予三個月書面通知續約。是項新租賃協議將取代上述原來之租賃協議。根據新租賃協議之條款，上述原租賃協議已於簽訂新租約時終止。簽立新租賃協議並不影響吾等對上載 貴集團之物業權益之估值。
- (3) 北京高校房地產開發總公司之英文名稱為有關租賃協議上中文名稱之翻譯。

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零一年 三月三十一日 現況下之資本值 |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 5. 香港 中環 干諾道中 50-55號 鱷魚恤大廈 二期 15樓1503室 | 該物業包括於一九六六年落成之17層 高辦公大樓15樓一個單位。該大樓備 有三部電梯及兩條樓梯，出口直接通 往干諾道中。 該物業之總建築面積為67.26平方米 (724平方呎)。 | 該物業由 貴集團 佔用作一般辦公室 用途。 | 無商業價值 |
| | 該單位由World Classic Development Limited(「業主」)租予Cyber World Technology (Hong Kong) Limited(「租 戶」)，由二零零零年十一月一日起 計，為期兩年，月租10,136港元，不包 括管理費、差餉及地租。 | | |

附註：

- (1) 吾等獲通知業主乃獨立第三方，而租客則為山河控股之附屬公司。
- (2) 二零零一年三月二十七日，山河之執行董事易仲申先生向業主作出個人擔保，自二零零零年十一月一日起就(其中包括)租戶履行及遵守業主與租戶於二零零零年十二月十一日訂立之租賃協議之條款作出保證。