

以下為獨立物業估值師西門（遠東）有限公司就評估本集團之物業權益於二零零一年四月三十日之價值而編製，以供收錄於本招股章程之函件、估值概要及估值證書全文。

Sallmanns (Far East) Ltd.

PROPERTY CONSULTANTS, CHARTERED SURVEYORS
PLANT AND MACHINERY VALUERS
HONG KONG ● PRC ● PHILIPPINES ● UK

西門

香港灣仔
灣仔道165-171號
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對邦盟滙駿國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業於二零零一年四月三十日之價值之意見。

吾等對物業權益之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益預期於估值之日，在下列假設情況下，以現金代價無條件完成出售時，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款以及完成出售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他因素均與估值日期者相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣買家之任何追價；及
- (e) 交易雙方於知情、審慎及自願之情形下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場將該等物業權益以其現存狀況求售，而並無遞延條款合約、售後租回、合營項目、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

根據上述公開市場原則，貴集團租用及佔用之物業並無任何商業價值，主要原因為該等物業屬短期性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀之溢利租金。

所有文件及合同均只作參考用，而所載尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並未進行任何實地測量。

貴集團已向吾等提供租用物業之租賃協議副本。然而，吾等並無檢查物業業權，並無查閱物業文件正本。

吾等在極大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、租金、樓面面積及所有其他有關事項。

吾等曾視察有關物業之外貌及內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何明顯嚴重損壞。吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試樓宇的任何設施。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠付之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等無理由懷疑貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向貴集團查詢，並獲貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等作出有根據之判斷，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值乃根據普遍公認之估值程序並遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則而編製。

吾等之估值乃遵照香港測量師學會於二零零零年三月發行的Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets (第二版) 而編製。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
軒尼詩道48-62號
上海實業大廈12樓1203室
邦盟滙駿國際有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
Paul L. Brown
BSc, FRICS, FHKIS
謹啟

二零零一年七月十一日

附註：Paul L. Brown 為特許測量師，彼在評估香港、中國及亞太區物業方面具豐富經驗。

第一類 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

物業	於二零零一年 四月三十日 現況下的公開市值 港元
1. 香港 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈12樓 1203室	無商業價值
	<hr/> <hr/> 無

估值證書

第一類 貴集團於香港租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 四月三十日 現況下的公開市值 港元
1. 香港 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈 12樓1203號	<p data-bbox="340 555 677 693">該物業為一幢於一九七七年落成之28層高寫字樓大廈內，位於12樓的一個辦公室單位，總樓面面積約1,300平方呎。</p> <p data-bbox="340 740 677 953">該物業由一獨立第三者租予貴集團，租約自二零零零年七月十五日起至二零零二年四月十四日止為期兩年，月租16,250港元，不包括差餉、空調費及管理費。</p> <p data-bbox="340 1002 677 1140">二零零零年七月十五日至二零零零年九月十四日及二零零一年七月十五日至二零零一年八月十四日期間為免租期。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦事處。	無商業價值