

敬啟者：

吾等按照閣下之指示，對問博控股有限公司及其附屬公司（以下統稱「問博集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）所擁有之物業權益進行評估。吾等確認曾作出有關查詢及查證，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零零二年三月三十一日（「估值日」）之公開市值之意見。

吾等對該等物業權益之估值乃為對公開市值之意見。所謂公開市值，吾等定義為「某項物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有合理時間段（視物業之性質及市況而定）可適當地推銷該項權益，議定價格及條款及完成銷售；
- (c) 於較早前假定之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) 不考慮特殊興趣之有意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行事。」

吾等之估值乃假設問博集團在公開市場出售該項物業權益，而並無憑藉遞延年期合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

所有該等物業權益及問博集團用。由於禁止物業權益轉讓或缺乏實質性收益租金，該等物業權益被認為無商業價值。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就規劃批准、法定通告、地役權、佔用、年期、租賃詳情、物業鑑別及年限、樓面面積、樓面規劃及所有其他有關事宜給予吾等之意見。

吾等已獲問博集團提供有關物業權益之租賃協議副本，惟吾等並未查核原始文件，以核實所有權或確定是否存在任何交予吾等之副本中並未出現之修訂。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之文件所載列資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑問博集團提供予吾等之資料（該等資料對估值而言至關重要）之真實性及準確性。吾等亦獲知問博集團所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等已在可能之情況下視察該等物業。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何重大損壞。吾等亦無法呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
29樓05室
問博控股有限公司
列位董事 台照

二零零二年四月三十日

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師（產業測量組）
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，彼擁有逾17年之香港物業估值經驗及逾10年之中國物業估值經驗。

估值概要

二零零二年
三月三十一日
現況下之資本值

物業權益

第一類 – 問博集團於香港租用之物業權益

- | | |
|--------|-------|
| 1. 香港 | 無商業價值 |
| 中環 | |
| 夏慤道12號 | |
| 美國銀行中心 | |
| 29樓05室 | |

第二類 – 問博集團於中國租用之物業權益

- | | |
|--------|-------|
| 2. 北京 | 無商業價值 |
| 朝陽區 | |
| 機場路 | |
| 將臺路 | |
| 麗都廣場 | |
| 麗都商務樓 | |
| 3樓334室 | |
| 3. 北京 | 無商業價值 |
| 朝陽區 | |
| 機場路 | |
| 將臺路 | |
| 麗都廣場 | |
| 麗都商務樓 | |
| 3樓335室 | |

總計：無商業價值

估值證書

二零零二年
三月三十一日
現況下之資本值

物業權益

概況及年期

第一類 – 問博集團於香港租賃之物業權益

1. 香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心 29樓05室	<p>該物業包括一個位於一座33層寫字樓建於6層高之商業及泊車平台上(包括一層地庫)之29樓之辦公室單位。該大廈於一九七五年建成。</p> <p>該物業實用面積約為73.21平方米(約788平方呎)。該物業由問博集團佔用作為辦公室。</p> <p>該物業由問博集團租用,租期為兩年,自二零零零年七月十九日至二零零二年七月十八日止,月租為25,852港元,不包括差餉、管理費及所有其他費用。</p> <p>對於該物業之租賃,必須先獲得現有承押人道亨銀行有限公司之同意書。該同意書尚未取得。倘現有按揭未獲履行,道亨銀行有限公司有權收回該項物業,解除問博集團之租賃權。</p>	無商業價值
---	---	-------

估值證書

二零零二年
三月三十一日
現況下之資本值

物業權益

概況及年期

第二類 – 問博集團於中國租賃之物業權益

2. 北京
朝陽區
機場路
將臺路
麗都廣場
麗都商業大廈
3樓334室
- 該物業包括一個位於一座於一九八四年建成之7層寫字樓3樓之辦公室單位。
- 該物業建築面積約為240平方米(約2,583平方呎)。該物業由問博集團佔用作為辦公室。
- 該物業由問博集團租用,租期為兩年,自二零零零年九月十五日至二零零二年九月十四日止,月租為人民幣29,880元,包括管理費及空調費。
- 由於該物業之業主未能提供該物業之房屋所有權證以證明該物業之業主有權將該物業出租及該物業之租約未有在有關政府機構登記,故中國之法律顧問未能確認該物業之租約為合法有效。
- 無商業價值
3. 北京
朝陽區
機場路
將臺路
麗都廣場
麗都商業大廈
3樓335室
- 該物業包括一個位於一座於一九八四年建成之7層寫字樓3樓之辦公室單位。
- 該物業建築面積約為130平方米(約1,399平方呎)。該物業由問博集團佔用作為辦公室。
- 該物業由問博集團租用,租期為兩年,自二零零零年九月十五日至二零零二年九月十四日止,月租為人民幣16,185元,包括管理費及空調費。
- 由於該物業之業主未能提供該物業之房屋所有權證以證明該物業之業主有權將該物業出租及該物業之租約未有在有關政府機構登記,故中國之法律顧問未能確認該物業之租約為合法有效。
- 無商業價值