

以下為獨立物業估值師天基資產評估有限公司就評估本集團於香港、泰國及中國的物業權益於二零零九年六月三十日的價值而編製的函件、估值概要及估值證書全文。

香港
灣仔
駱克道300-306號
僑阜商業大廈
4樓B室

GA APPRAISAL LIMITED
天基資產評估有限公司

敬啟者：

遵照閣下的指示，吾等對奧思知集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港、中華人民共和國（「中國」）及泰國擁有權益的物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零零九年六月三十日（「估值日」）的資本值向閣下提供意見。

吾等對該等物業權益的估值是指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當市場推廣後，自願買方及自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅逼的情況下，於估值日買賣物業的估計金額」。

吾等並無賦予貴集團承租的物業權益任何商業價值，原因是租賃屬短期性質或不得轉讓或分租或欠缺可觀租金溢利。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售該等物業權益，而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，從而影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於物業權益估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出的上市規則（「創業板上市規則」）第8章、英國皇家特許測量師公會頒佈的英國皇家特許測量師公會評估準則（二零零八年九月第六版）以及香港測量師公會頒佈的香港測量師公會物業估值準則（二零零五年一月第一版）所載的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納提供予吾等有關年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用情況、出租以及所有其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件及租賃協議副本，並就有關位於香港的物業權益於香港土地註冊處作出查冊。然而，吾等尚未查閱文件正本，以證實擁有權或確認任何修訂。

吾等已獲 貴集團提供有關於中國的物業權益的租賃協議副本。吾等於可行情況下已查閱文件正本，以核實有關於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問方達律師事務所 貴集團該等物業權益的權益有效性所提供的意見。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量以核實建築面積的真確性，惟吾等假設交予吾等的文件及正式圖則上所載的建築面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。我們亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，而在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等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。吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等已假設公共服務如電力、電話、供水等均有供應。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤炭或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行調查以確定該等物業(或樓宇或項目所處位置)內的機械及電子系統於二零零零年或以後是否會受到不利影響，故此，吾等假設該等物業及此等系統將不受影響。

由於物業位於較為落後的市場(如中國)，該等假設通常乃建基於不完備的市場憑證之上。該物業可被賦予不同級別的價值，視乎所作出的假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，投資者務必仔細考慮估值報告所披露的該等假設性質，並應審慎詮釋估值報告。

本報告內容摘錄及翻譯自有關中文或泰文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

除另有說明者外，本報告所列全部貨幣金額均以港元列示。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港
德輔道中173號
南豐大廈
5樓505室
奧思知集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
天基資產評估有限公司
袁國良
MRICS MHKIS
註冊專業測量師
總經理(房地產)
謹啟

二零零九年八月二十四日

附註：袁國良先生為特許估值測量師兼註冊專業測量師，於中國、香港及東南亞(包括泰國、韓國、印尼以及菲律賓)物業估值方面累積逾13年經驗。

估值概要

第一類：貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
1.	香港 干諾道中84-86號及 德輔道中173號 南豐大廈 5樓505室	無商業價值

小計：		<u> </u> 無

第二類：貴集團在泰國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
2.	泰國 曼谷 Jatujak Jomphol 21 Viphavadi-Rangsit Road TST Tower 一樓部份	無商業價值

小計：		<u> </u> 無

第三類：貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
3.	中國 海南省 海口市 金貿區 國貿大道45號 銀通國際中心 二樓營業廳部份	無商業價值
		小計： <u> </u> 無
		總計： <u> </u> 無

估值證書

第一類： 貴集團在香港租賃及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
			無商業價值
1. 香港 干諾道中 84-86號及 德輔道中 173號 南豐大廈 5樓505室	該物業包括位於一幢 27層高綜合商務辦公 樓5樓的一個辦公室 單位，該商務辦公樓 乃建於一層地庫停車 場之上，及於一九七 三年左右落成。 該物業的建築面積 約為120.77平方米 (1,300平方呎)。	該物業由一名獨立第三方 分租予 貴集團，租期自 二零零九年一月一日開始 至二零零九年八月三十一 日屆滿，為期八個月，月 租為14,000港元(包括差餉 及服務費)。 吾等獲告知，於估值日， 該物業由 貴集團佔用作 辦公室。	

附註：

- 該物業的登記業主為Century Wealth Development Limited。
- 根據Century Wealth Development Limited(「主出租人」)與郭志光及周耀華(代表耀華會計師事務所交易)(「主承租人」)於二零零六年九月十八日簽訂的已繳付印花稅租賃協議，該物業出租予後者，租期自二零零六年九月一日開始至二零零九年八月三十一日屆滿，為期三年，月租為22,000港元(不包括管理費、空調費、差餉及所有其他開支)。
- 根據主承租人與Oriental City Group China Limited於二零零八年十二月十九日簽訂的租賃協議，該物業分租予後者，租期自二零零九年一月一日開始至二零零九年八月三十一日屆滿，為期八個月，月租為14,000港元(包括差餉及服務費)。吾等已獲告知，於估值日尚未就分租獲得登記業主的同意。
- 主出租人Century Wealth Development Limited及主承租人郭志光及周耀華(代表耀華會計師事務所交易)均為與 貴公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連的獨立第三方。
- Oriental City Group China Limited為承租人，貴公司持有其全部權益。

6. 該物業受均以Great Peace Development Limited之利益所訂立的公契及管理協議、補充公契及管理協議及第二份補充公契及管理協議的規限。
7. 該物業受更名備忘錄的規限。
8. 該物業受為銀行融資作抵押的按揭的規限，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司。
9. 根據日期為二零零八年九月十二日的西營盤及上環計劃大綱圖第S/H3/22號，該樓宇位於劃作「商業／住宅」用途的區域。

第二類：貴集團在泰國租賃及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
2. 泰國 曼谷 Jatujak Jomphol 21 Viphavadi- Rangsit Road TST Tower 一樓部份	該物業包括位於一幢於一九八九年左右落成的23層高寫字樓一樓的部份辦公室。 該物業的樓面面積約為16平方米(172.22平方呎)。	該物業由獨立第三方出租予 貴集團，租期自二零零七年二月九日起計為期三年，月租為2,176泰銖（不包括傢俬費用、裝修費用以及服務費）。 吾等獲告知，於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業的業主為DNAL Company Limited。
2. 根據DNAL Company Limited與Oriental City Group (Thailand) Co., Ltd.於二零零七年二月九日簽訂的租賃協議，該物業出租予 貴集團，租期自二零零七年二月九日起計為期三年，月租為2,176泰銖(不包括傢俬費用、裝修費用以及服務費)。嚴禁將該項租賃分租或轉讓。
3. DNAL Company Limited (出租人)乃為與 貴公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連的獨立第三方。
4. 承租人為Oriental City Group (Thailand) Co., Ltd.， 貴公司持有其全部權益。

第三類：貴集團在中國租賃及佔用的物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的資本值 港元
3. 中國 海南省 海口市 金貿區 國貿大 道45號 銀通國際 中心二樓 營業廳部份	該物業包括位於一幢 於一九九五年左右落 成的36層高寫字樓二 樓的營業廳部份。 該物業的樓面面 積約為80.00平方米 (861.12平方呎)。	該物業由獨立第三方出租 予 貴集團，租期自二 零零八年二月二十五日 起計為期三年，月租為零 (包括管理費、電費及水 費)。 吾等獲告知，於估值日， 該物業由 貴集團佔用作 銷售點。	無商業價值

附註：

1. 該物業的業主為交通銀行海南分行。
2. 根據交通銀行海南分行與奧思知(海南)服務有限公司於二零零八年二月十五日簽訂的合作協議，該物業免費(包括管理費、電費及水費)出租予奧思知(海南)服務有限公司，租期自二零零八年二月二十五日起計為期三年。嚴禁將該項租賃分租或轉讓。
3. 交通銀行海南分行(出租人)乃為與 貴公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連的獨立第三方。
4. 奧思知(海南)服務有限公司為承租人， 貴公司持有其全部權益。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：—
 - (i) 海口市房產管理局於一九九九年十二月二十二日簽發的房屋所有權証(編號：海口市房權証海房字第HK001032號)證實交通銀行海南分行為該物業的合法所有權人。
 - (ii) 租賃內容屬合法、有效、可強制執行，並對奧思知(海南)服務有限公司及交通銀行海南分行均具約束力。