

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零三年九月三十日之估值而編製之函件及估值證書，以供載入本公司於二零零三年十二月三十一日刊發之招股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等根據閣下指示，對天津天聯公用事業股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零三年九月三十日之公開市值之意見。

吾等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「根據以下假設在估值日以現金代價無條件完成出售某項物業權益時之最高價格：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有合理之時間（經考慮物業性質和市場狀況），就有關權益進行適當之市場推廣，以及議定價格、條件和完成買賣等事宜；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、價值水平及其它情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 有關雙方乃在知情、審慎及非強迫情況下進行交易。」

評估第一號物業時，吾等採用直接比較法並參考鄰近地點的類似物業的近期成交資料，並已就交易日期、面積大小和交通方便與否等方面的不同作出調整。

於評估第二號物業時，吾等對該物業的土地部份與建於該土地上的樓宇與結構進行估值時分別採取了市值法及折舊重置成本法。因此，兩種方法所得結果的總和代表物業整體市值。吾等對土地部份進行估值時已參考天津市的標準土地價格以及吾等所取得的當地銷售憑證。由於樓宇及結構的性質不能以公開市場價值進行估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法所考慮者為根據當地同類物業目前之建築成本再生產所評值物業或以全新狀況重置該物業之成本，並扣減由可見狀況或現時存在之廢棄狀況可證明之累計折舊（不論是由實質、功能或經濟原因而產生）。折舊重置成本法一般可以在並無可知市場之情況下依照可資比較銷售個案而得出該物業價值之最可靠指示值。

評估第三號至第七號物業時，吾等已參考天津市及集寧市標準地價及當地可資比較交易。

第二類物業乃 貴集團在中國租用，因該等物業不得轉讓或欠缺重大利潤租金，故無商業價值。

吾等進行估值時，假設業主將物業權益在其現況下於公開市場求售，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其它類似安排，以抬高此等物業權益之價值。

吾等獲提供上述物業權益之業權文件摘錄，然而吾等並無查閱文件正本，以核實其擁有權或核實任何未載於交予吾等之副本內有否載附租約修訂。所有業權文件和租約僅用作參考。所有尺寸和面積等均為約數。

在進行第一至第八號之估值時，吾等依賴由 貴集團之中國法律顧問之法律意見（「中國法律意見」）。

根據中國法律意見，吾等獲悉第一至第七號物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

	1	2	3	4	5	6	7
	901單位	902-904單位					
(a) 國有土地使用權出讓合同	無	有	有	有	有	有	有
(b) 國有土地使用權證	無	有	無	有	有	有	無
(c) 房屋所有權證	有	有	無	不適用	不適用	不適用	不適用

天津天聯公用事業股份有限公司正申領第1(a)和(b)項（為901單位）、第2(b)和(c)及7(b)項。

吾等曾視察有關物業之外貌，並在許可情況下視察其內部，惟吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或其它有蓋、遮蔽或未能到達之結構部分，故無法呈報該等物業權益之有關部分是否確無損壞。

吾等非常依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團就規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積，以及就確認 貴集團持有有效權益之物業權益等事宜等意見。

吾等估值並沒有對有關物業之任何抵押、按揭或拖欠款項，或者出售時可能產生之任何開支或稅項等作出備抵。除另有說明者外，吾等假設有關於物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，列出之所有金額均以人民幣為單位。於二零零三年九月三十日用作評估中國物業權益之匯率為1港元兌人民幣1.07元。由該日起至本函件刊發日期止，該匯率概無重大波動。

現謹附上吾等之估值概要和估值證書。

此致

中國
天津市
和平區
鄭州道18號
港澳大廈9層
郵編300050
天津天聯公用事業股份有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS
謹啟

二零零三年十二月三十一日

附註：何繼光先生為特許測量師 MRICS, MHKIS，在香港及澳門物業估值方面擁有廣泛經驗，並在中國物業估值方面具有九年以上經驗。

估值概要

於二零零三年
九月三十日
現況下之資本值

物業

第一類 — 貴集團在中國擁有之物業權益

1. 位於中國
天津市
和平區
鄭州道18號
港澳大廈9層901、902、903、904單位
之辦公室
人民幣10,800,000元
(相等於10,093,000港元)
2. 位於中國
天津市
津南經濟開發區(雙港)
之配氣站/業務辦公室
無商業價值
3. 位於中國
天津市
河西區小海地華江里
之一幅土地
人民幣44,000元
(相等於41,100港元)
4. 位於中國
天津市
河西區小海地桂江里
之一幅土地
人民幣28,000元
(相等於26,200港元)
5. 位於中國
天津市
津南區小海地貴山里
之一幅土地
人民幣55,000元
(相等於51,400港元)
6. 位於中國
天津市
河西區財院東園丁公寓
之一幅土地
人民幣27,500元
(相等於25,700港元)

於二零零三年
九月三十日
現況下之資本值

物業

7. 位於中國
內蒙古自治區
烏蘭察布盟
集寧市之一幅土地
- 無商業價值

人民幣10,954,500元
小計： (相等於10,237,400港元)

第二類 — 貴集團在中國租賃之物業

8. 中國
天津市
河西區
黑牛城道55號
603室
- 無商業價值

小計： 無商業價值

總計： 人民幣10,954,500元
(相等於10,237,400港元)

估值證書

第一類 — 貴集團在中國擁有之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
1. 位於中國 天津市 和平區 鄭州道18號 港澳大廈9層901、 902、903、904單位 之辦公室	該物業為10層高商業樓宇中第9 層之901、902、903、904單位， 於二零零零年或相近日子落成。 該物業的總建築面積約： 901： 590.04平方米 902-904： 1,064.01平方米 <hr/> 總計： 1,654.05平方米 該物業內902、903及904單位的 土地使用權於二零零二年十一月 二十二日起至二零四二年十一月 十四日止，作辦公室用。	該物業現由 貴集團 用作辦公室。	人民幣10,800,000元 (相等於 10,093,000港元)

附註：

- 根據天津市規劃及國土資源局與天津天聯公用事業股份有限公司(下稱「貴公司」)於二零零二年十一月十五日訂立的天津市國有土地使用權出讓合同，該物業內902、903及904單位(所出讓的有關土地面積約為369.3平方米)的土地使用權已以人民幣345,000元的土地出讓金授予 貴公司，由國有土地使用權證日期起計為期40年，作辦公室用途。902-904單位於二零零一年九月十日購入，購買成本為人民幣9,788,800元。有關土地出讓金與購置成本已經償清。
- 根據上文附註1所述的合同的補充協議天津市國有土地使用權出讓合同補充協議土津和證2002-066號，該物業內902、903及904單位的所出讓的有關土地面積已由369.3平方米減至235.4平方米。
- 根據國有土地使用權證(和單國用(2002)字第082號)，該物業內902、903及904單位(地盤面積約為235.4平方米)的土地使用權已授予 貴公司，有效期由二零零二年十一月二十二日起至二零四二年十一月十四日止，作辦公室用。
- 根據天津南龍發展有限公司與 貴公司於二零零三年六月二十二日訂立之天津市商品房買賣協議，總建築面積約590.04平方米之該項物業(901單位)已以代價人民幣4,567,300元售予 貴公司。有關代價已經償清。
- 貴公司表示，已於二零零三年十一月申領901單位之國有土地使用權。由於政府尚未量度土地使用權面積，故尚未釐定土地出讓金，是以至今仍未取得國有土地使用權證。因此，根據中國法律意見，申領有關國有土地使用權證時並無任何法律障礙。
- 根據房屋所有權證(文件編號：房權證和平字第010018753號)，該物業(901-904單位)之建築面積為1,654.05平方米，而其房屋所有權已授予 貴公司。

7. 由於尚未取得901單位的國有土地使用權證，吾等並無為該單位劃歸任何商業價值。假設取得該單位的國有土地使用權證，則901單位於二零零三年九月三十日的資本值為人民幣5,990,000元（相等於5,599,000港元），惟此數僅供參考。
8. 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

	901單位	902－904單位
(a) 國有土地使用權出讓合同	無	有
(b) 國有土地使用權證	無	有
(c) 房屋所有權證	有	有

貴公司正為901單位申領(a)及(b)項而於申領上述文件時並無遇到法律障礙。

9. 中國法律意見其中包括：
- (i) 貴公司是該物業之土地使用權之唯一合法擁有人，權益得到確認及受法律保護。土地業權清晰及無可爭議。貴公司有權佔用、使用、收取收入、買賣（包括但不限於轉讓、出租、按揭）該物業內902、903及904單位土地使用權或以任何其他合法方式買賣有關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金、土地使用費或其他補價。貴公司有權佔有及使用該物業內901單位，惟須取得901單位之相關國有土地使用權證後方可買賣（包括但不限於轉讓、租賃、按揭）901單位之土地使用權或以其他合法方式買賣有關土地使用權。
- (ii) 貴公司是該物業唯一合法使用者，權益得到確認及受法律保護。該物業業權清晰及無可爭議。貴公司有權佔用、使用、收用、買賣（包括但不限於轉讓、出租、按揭）該物業或以任何其他合法方式買賣有關土地而毋須支付任何該物業出讓金、該物業使用費或其他補價。
- (iii) 該物業內902及904單位現已作按揭。該物業不可作轉讓、預售協議、租賃或附帶其他債權人或第三方權益（承按人權益除外），該物業亦不得予以強制收回、扣查、扣押、交予訴訟、仲裁或置於任何不利於貴公司持有物業的景況。
10. 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所表示，該物業業權包括該物業之配定房屋所有權及土地使用權。因此，除該物業之房屋所有權證外，貴公司亦應申領該物業的土地使用權證。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	無商業價值
2. 位於中國天津市津南經濟開發區(雙港)之配氣站／業務辦公室	<p>該物業包括一幅地盤面積約為2,773.8平方米的土地及建於其上於二零零二年或左右建成的2幢樓宇、一間商業辦公室及一間控制室以及其他建築物(例如保安室及配電房)。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為392.40平方米。</p> <p>該物業之土地使用權由土地出讓合同日期起計為期50年，用於開展公共設施。</p>	該物業由 貴集團用作配氣站及業務辦公室。	

附註：

- 根據天津市津南經濟開發區(雙港)管理委員會與 貴公司於二零零二年九月三十日訂立之土地出讓合同，該物業(地盤面積約為2,773.8平方米)的土地使用權已以人民幣416,070元的土地出讓金授予 貴公司，由土地出讓合同日期起計為期50年，作公用設施發展。有關土地出讓金已經償清。
- 該物業之總購買成本為人民幣416,070元，因 貴公司以土地出讓金人民幣416,070元購入有關土地，而 貴公司在其上興建樓宇及建築物(包括道路、牆壁及安裝配氣站)之總建築成本約為人民幣1,755,270元。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 土地出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	無
(c) 房屋所有權證	無

貴公司正申領上文(b)及(c)項，有關申請已於二零零三年六月三十日存檔而 貴公司已於二零零三年六月三十日繳清土地出讓金。而在申領上述文件之過程中並無任何法律障礙。
- 由於尚未取得國有土地使用權證及房屋所有權證，吾等評定該物業並無商業價值。倘若能夠取得業權證書，該物業於二零零三年九月三十日的資本值為人民幣2,180,000元(相等於2,037,400港元)，惟此數僅供參考。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司正申領標之地之國有土地使用權證及該物業之房屋所有權證，而 貴公司申領證書時並無法律上的障礙。
 - 貴公司為該物業土地使用權之唯一合法擁有人，有關權益已依法確認並受到法律保障。 貴公司有權佔有及使用該物業，惟須取得國有土地使用權證與房屋擁有權證後方可買賣該物業。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的資本值
3. 位於中國 天津市 河西區 小海地 華江里 之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約為44.8平方米的土地，其上有一幢建築物作調壓用途。 物業的土地使用權由二零零三年一月二十一日開始並於二零四三年一月二十日屆滿，為期四十年，用作調壓站。	該物業由 貴集團用作調壓站。	人民幣44,000元 (相等於41,100港元)

附註：

- 根據天津市規劃及國土資源局與 貴公司於二零零二年十二月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權包括五幅地盤面積(包括第3至6號物業)合共約239.2平方米的土地，由國有土地使用權證日期起為期四十年，訂作調壓站(即第3至6號物業)用途。有關土地使用權已以人民幣80,391元的土地出讓金授予 貴公司。有關土地出讓金已經償清。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：西單國用(2003)字第014號)，該物業之土地使用權之地盤面積約為44.8平方米，由二零零三年一月二十一日開始並於二零四三年一月二十日屆滿，作調壓站用途。有關土地使用權已授予 貴公司。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 房屋所有權證	不適用

不適用之原因為其上只有一幢簡單的建築物，故毋須申領房屋所有權證。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司是該物業之土地使用權之唯一合法擁有人，權益得到確認及受法律保護。土地業權清晰及無可爭議。 貴公司有權佔用、使用、收用、安排(包括但不限於轉讓、出租、按揭)土地使用權或以任何其他合法方式買賣有關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金、土地使用費或其他補償。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的資本值
4. 位於中國 天津市 河西區 小海地 桂江里 之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約為30.8平方米的土地，其上有一幢建築物作調壓用途。 物業的土地使用權於二零零三年一月二十一日起生效至二零四三年一月二十日屆滿，為期四十年，用作調壓站。	該物業由 貴集團用作調壓站。	人民幣28,000元 (相等於26,200港元)

附註：

- 根據天津市規劃及國土資源局與 貴公司於二零零二年十二月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權包括五幅地盤面積(包括第3至6號物業)合共約239.2平方米的土地，由國有土地使用權證日期起為期四十年，訂作調壓站(即第3至6號物業)用途。有關土地使用權已以人民幣80,391元的土地出讓金授予 貴公司。有關土地出讓金已經償清。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：西單國用(2003)字第013號)，該物業之土地使用權之地盤面積約為30.8平方米，由二零零三年一月二十一日起生效至於二零四三年一月二十日屆滿，作調壓站用途。有關土地使用權已授予 貴公司。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 房屋所有權證	不適用

不適用之原因為其上只有一幢簡單的建築物，故毋須申領房屋所有權證。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司是該物業之土地使用權之唯一合法擁有人，權益得到確認及受法律保護。土地業權清晰及無可爭議。 貴公司有權佔用、使用、收用、安排(包括但不限於轉讓、出租、按揭)土地使用權或以任何其他合法方式買賣有關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金、土地使用費或其他補償。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	資本值
5. 位於中國 天津市 津南區 小海地 貴山里 之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約為60.6平方米的土地，其上有一幢建築物作調壓用途。 物業的土地使用權於二零零三年六月六日起生效至二零四二年十二月九日屆滿，用作調壓站。	該物業由 貴集團用作調壓站。	人民幣55,000元 (相等於51,400港元)

附註：

- 根據天津市規劃及國土資源局與 貴公司於二零零二年十二月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權包括五幅地盤面積(包括第3至6號物業)合共約239.2平方米的土地，由國有土地使用權證日期起為期四十年，訂作調壓站(即第3至6號物業)用途。有關土地使用權已以人民幣80,391元的土地出讓金授予 貴公司。有關土地出讓金已經償清。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：津南單國用(2003)第064號)，該物業之土地使用權之地盤面積約為60.6平方米，二零零三年六月六日起生效至二零四二年十二月九日屆滿，作儲配站用途。有關土地使用權已授予 貴公司。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 房屋所有權證	不適用

不適用之原因為其上只有一幢簡單的建築物，故毋須申領房屋所有權證。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司是該物業之土地使用權之唯一合法擁有人，權益得到確認及受法律保護。土地業權清晰及無可爭議。 貴公司有權佔用、使用、收用、安排(包括但不限於轉讓、出租、按揭)土地使用權或以任何其他合法方式買賣有關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金、土地使用費或其他補價。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的資本值
6. 位於中國 天津市 河西區 財院東園 丁公寓 之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約為30.5平方米的土地，其上有一幢建築物作調壓用途。 物業的土地使用權於二零零三年一月二十一日起至二零四三年一月二十日屆滿，為期四十年，作調壓站。	該物業由 貴集團用作調壓站。	人民幣27,500元 (相等於25,700港元)

附註：

- 根據天津市規劃及國土資源局與 貴公司於二零零二年十二月十日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權包括五幅地盤面積(包括第3至6號物業)合共約239.2平方米的土地，由國有土地使用權證日期起為期四十年，訂作調壓站(即第3至6號物業)用途。有關土地使用權已以人民幣80,391元的土地出讓金授予 貴公司。有關土地出讓金已經償清。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：西單國用(2003)字015號)，該物業之土地使用權之地盤面積約為30.5平方米，由二零零三年一月二十一日起至二零四三年一月二十日屆滿，作調壓站用途。有關土地使用權已授予 貴公司。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業之目前業權狀況，獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 房屋所有權證	不適用

不適用之原因為其上只有一幢簡單的建築物，故毋須申領房屋所有權證。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司是該物業之土地使用權之唯一合法擁有人，權益得到確認及受法律保護。土地業權清晰及無可爭議。 貴公司有權佔用、使用、收用、安排(包括但不限於轉讓、出租、按揭)土地使用權或以任何其他合法方式買賣有關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金、土地使用費或其他補價。

於二零零三年
九月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用情況	現況下的資本值
7. 位於中國 內蒙古自治區 烏蘭察布盟 集寧市之一幅土地	該物業為一幅地盤面積約47,198 平方米的土地。 該物業的土地使用權為國有土地 使用權證日期起計40年，用作燃 氣項目。	該物業現正進行地盤 平整工程，並計劃 由 貴集團用作燃氣 儲配站。	無商業價值

附註：

- 根據內蒙古烏盟土地局集寧分局與 貴公司於二零零三年五月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積約為47,198平方米)的土地使用權為國有土地使用權證日期起計40年，用作燃氣項目，並以人民幣5,000,000元的土地出讓金授予 貴公司。有關土地出讓金已經償清。
- 根據中國法律意見，吾等獲悉該物業目前的業權狀況、獲授主要批文、許可證及文件如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	無
(c) 房屋所有權證	不適用

不適用之原因為其上並無建有建築物。

貴公司正申領上文(b)項而申請已在二零零三年六月一日存檔，在申領上述文件時並無任何法律障礙。
- 由於尚未取得國有土地使用權證，吾等評定該物業並無商業價值。倘若能夠取得業權證書，該物業於二零零三年九月三十日的資本值為人民幣5,000,000元(相等於4,672,900港元)，惟此數僅供參考。截至二零零三年九月三十日錄得之建築成本約為人民幣1,388,000元。
- 中國法律意見其中包括：
 - 貴公司正申領標的土地之國有土地使用權證， 貴公司在取得有關證書方面並無法律障礙。
 - 貴公司為該物業土地使用權之唯一合法擁有人，有關權益已依法確認並受到法律保障。貴公司有權佔有及使用該物業，惟須取得國有土地使用權證與房屋擁有權證後方可買賣該物業。

第二類 — 貴集團在中國租賃的物業

			於二零零三年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用情況	
8. 中國 天津市 河西區 黑牛城道 55號603室	<p>該物業包括位於一幢在一九九五年落成之6層高綜合大樓內之一個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為50平方米。</p>	<p>該物業根據租約租予本集團，年期由二零零二年十一月十七日起至二零零六年十一月十六日，年租人民幣6,000元。</p> <p>該物業現由 貴集團用作辦公室。</p>	無商業價值

附註：

- 中國法律意見表明，租賃協議符合中國法律法規之法律規定，並已於二零零三年三月二十八日在天津市河西區房地產行政管理局登記，為合法有效、具約束力及可予強制執行。 貴公司擁有該物業之法定權利。