

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十二月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本售股章程。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈

10樓



敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對進智公共交通控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在香港之物業權益進行估值，吾等確定，吾等曾進行視察及作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零三年十二月三十一日（「估值日」）之公開市值的意見。

吾等對各物業權益之估值乃指其公開市值，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件完成出售之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）對物業作適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 在任何較早之假定合約生效日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；

- (d) 不考慮有特殊興趣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。」

吾等乃按直接比較法，參考公開市場可資比較的交易，並以交吉出售為比較基礎，對物業權益進行估值。

對根據一份已於二零四七年六月三十日前到期之官地租契所持香港物業進行估值時，吾等已考慮《大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三及《一九八八年新界土地契約（續期）條例》所載聲明，該等租契應已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，及自續期之日起每年就物業收取應課差餉租值3%之地租。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售有關物業權益時，並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，以影響該等物業權益之價值。此外，吾等之估值概無假設任何方式強制性銷售情況。

吾等已就所有香港物業於有關土地註冊處進行查冊，並在若干情況下獲提供有關該等物業業權之文件。然而，吾等並無查閱文件及租約正本以查核物業之所有權或證實是否存在吾等所獲副本可能未有顯示的任何修訂。所有該等文件及租約僅用作參考。估值證書所載所有尺寸、量度及面積乃依據 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察各項物業外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報此等物業之任何部分是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。然而在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金收入及收益、合資經營協議、發展圖則、估計建築成本、建築及樓面面積、 貴集團擁有有效權益之該等物業之識別及所有其他有關事項方面提供予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達成知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等是次估值並無考慮該等物業所結欠之抵押、按揭或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有所說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值報告乃遵照香港測量師學會於二零零零年三月刊發之香港物業資產估值指引(第二版)、公司條例有關條文以及香港聯合交易所有限公司所頒布上市規則第5章編製。

除另有所說明者外，吾等之估值報告所載全部金額均以港元為單位。

謹附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
香港仔大道223號
利群商業大廈11-12樓
進智公共交通控股有限公司
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, MSc (e-com)
謹啟

二零零四年三月三十日

附註：何繼光先生為特許測量師及註冊專業測量師，於香港物業估值方面累積逾十七年經驗。

估值概要

物業	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值 港元		於二零零三年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔權益	
			貴集團 應佔資本值 港元	
貴集團於香港擁有及佔用之物業				
1.	香港 香港仔大道223號 利群商場C座 (現稱利群商業大廈) 11及12樓1至6號單位 以及13樓1至5號單位	6,095,000	100%	6,095,000
2.	香港 業勤街35號 金來工業大廈 第一座地下 A廠房(包括平台及平台儲物室)	5,600,000	100%	5,600,000
3.	香港 沙田 山尾街43至47號 環球工業中心地下 7及8號工場	7,300,000	100%	7,300,000
4.	香港 業勤街35號 金來工業大廈 第二座9樓 1號儲物室	124,000	100%	124,000
	總計:	<u>19,119,000</u>		<u>19,119,000</u>

估值證書

貴集團於香港擁有及佔用之物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值												
1. 香港 香港仔大道 223號 利群商場C座 (現稱利群 商業大廈) 11及12樓 1至6號單位 以及13樓1至5 號單位	該物業包括一幢於一九八三年落成, 建於4層高商業平台上25層高辦公大樓內11及12樓各層6個單位以及13樓5個單位。 該物業之總建築面積約9,504平方呎, 可細分為以下單位:	該物業現時由 貴集團佔用作辦公室。	6,095,000港元 貴集團應佔權益 100%												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>總建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>香港仔內地段 第403號同等不 分割份數第 201/7,560部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11樓1至6號單位</td> <td>3,358</td> </tr> <tr> <td>12樓1至6號單位</td> <td>3,358</td> </tr> <tr> <td>13樓1至5號單位</td> <td>2,788</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>9,504</u></td> </tr> </tbody> </table>	物業	總建築面積 (平方呎)	香港仔內地段 第403號同等不 分割份數第 201/7,560部分		11樓1至6號單位	3,358	12樓1至6號單位	3,358	13樓1至5號單位	2,788	總計:	<u>9,504</u>		於二零零三年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 6,095,000港元
物業	總建築面積 (平方呎)														
香港仔內地段 第403號同等不 分割份數第 201/7,560部分															
11樓1至6號單位	3,358														
12樓1至6號單位	3,358														
13樓1至5號單位	2,788														
總計:	<u>9,504</u>														
	該物業乃根據賣地條款11386號持有, 自一九八零年一月二十九日起餘下75年租約, 可選擇進一步續約75年, 該地段每年應付1,000港元地租。														

附註:

- 根據土地註冊處記錄, 該物業現時之註冊業主為香港仔專線小巴有限公司。
- 根據土地註冊處記錄, 該物業11樓1至6號單位已向中國銀行(香港)有限公司作出按揭抵押, 見日期為二零零三年十一月十四日註冊摘要編號9067837之土地註冊處登記。
- 根據土地註冊處記錄, 該物業12樓1至6號單位已向中國銀行(香港)有限公司(前稱寶生銀行有限公司, 根據香港法例第1167章中國銀行(香港)有限公司(合併)條例, 為中南銀行有限公司之繼任人)作出法定押記以及受向中國銀行(香港)有限公司作出之擔保契據規限, 見日期為一九九九年七月十四日之註冊摘要編號7825619以及日期為二零零二年十月二十三日註冊摘要編號8810249之土地註冊處登記。
- 根據土地註冊處記錄, 該物業13樓1至5號單位已向中國銀行(香港)有限公司作出按揭抵押, 見日期為二零零二年七月十七日註冊摘要編號8755133之土地註冊處登記。

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 業勤街35號 金來工業大廈 第一座地下 A廠房(包括 平台及平台儲 物室)	該物業包括一幢於一九八三年落成之26層高工業大廈地面一個單位。 該物業之總建築面積約8,199平方呎。	該物業現時由 貴集團佔用作維修及保養中心。	5,600,000港元 貴集團應佔權益 100%
香港仔內地段 第396號同等不 分割份數第 215/9,970部分	該物業乃根據賣地條款11212號持有,有關條款經日期為一九八零年十二月二十九日之修訂函件修訂,並以註冊摘要編號2038596於土地註冊處登記,其中合約完成證明書亦已發出,並分別以註冊摘要編號2468536及2468537於土地註冊處登記。自一九七八年六月二十一日起餘下75年租約,可選擇進一步續約75年,該地段每年應付1,000港元地租。		於二零零三年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 5,600,000港元

附註：根據土地註冊處記錄，該物業現時之註冊業主為南區汽車服務中心有限公司。

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值								
3. 香港 沙田 山尾街 43至47號 環球工業中心 地下 7及8號工場	該物業包括一幢於一九八八年落成之16層高工業大廈地面2個單位。 該物業之總建築面積約7,058平方呎。	該物業現時由 貴集團佔用作維修及保養中心。	7,300,000港元 貴集團應佔權益 100%								
沙田市地段第 137號同等不分 割份數第132/ 6,640部分	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>總建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7號工場</td> <td>4,104</td> </tr> <tr> <td>8號工場</td> <td>2,954</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>7,058</u></td> </tr> </tbody> </table>	物業	總建築面積 (平方呎)	7號工場	4,104	8號工場	2,954	總計：	<u>7,058</u>		於二零零三年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 7,300,000港元
物業	總建築面積 (平方呎)										
7號工場	4,104										
8號工場	2,954										
總計：	<u>7,058</u>										
	<p>該物業乃根據新批約11633號持有，自一八九八年七月一日起餘下99年減3天租約，可延期至二零四七年六月三十日，自續期日起每年按當時收取應課差餉租值3%收取地租。</p>										

附註：

1. 根據土地註冊處記錄，該物業現時之註冊業主為南區汽車服務中心有限公司。
2. 根據土地註冊處記錄，該物業已向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押，見日期為二零零一年二月二十八日註冊摘要編號1215573之土地註冊處登記。

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下之資本值
4. 香港 業勤街35號 金來工業大廈 第二座9樓 1號儲物室	該物業包括一幢於一九八三年落成之26層高工業大廈9樓一個儲物室。	該物業現時由 貴集團佔用作儲物室。	124,000港元 貴集團應佔權益
香港仔內地段 第396號同等不 分割份數第4/ 9,970部分	該物業之建築面積約311平方呎。		100%
	該物業乃根據賣地條款11212號持有，有關條款經日期為一九八零年十二月二十九日之修訂函件修訂，見註冊摘要編號2038596之土地註冊處登記，其中合約完成證明書亦已發出，並分別以註冊摘要編號2468536及2468537於土地註冊處登記。自一九七八年六月二十一日起餘下75年租約，可選擇進一步續約75年，該地段每年應付1,000港元地租。		於二零零三年 十二月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 124,000港元

附註：根據土地註冊處記錄，該物業現時之註冊業主為香港仔專線小巴有限公司。