

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團持有之物業權益於二零零一年六月三十日之估值所編製，以供本售股章程轉載之函件、估值概要及估值證書：—



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，吾等已評估英君交通系統技術有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零一年六月三十日（「估值日」）之公開市值之意見。

吾等對各項物業權益之估值為其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日假定按下列情況無條件出售以換取可合理取得之最高價格之現金代價：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日以前，有一段合理期間（視乎物業性質及市道情況）進行適當促銷、議定價格及條件，以及完成出售等工作；
- (c) 於較早前所假定之合同交換日期內之市道情況、價值水平及其他情況均與估值日之條件相同；

(d) 不考慮具有特殊權益買家之任何追加出價；及

(e) 交易之有關雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事。」

吾等進行估值時，假設 貴集團將物業權益在公開市場求售，而並無憑藉遞延條件合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該項物業權益之價值。

在評估物業權益時，吾等假設物業之獲批授人或使用者於獲批授之整段尚餘年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用或轉讓物業。至於中國之物業，吾等進一步假設各個別之物業已於各個別之特定年期按象徵式土地使用費用，獲發可轉讓土地使用權，而任何應付之補地價亦已獲全數支付。吾等依賴由 貴集團提供之意見，內容乃關於各項物業權益之擁有權，以及 貴集團於該等物業所擁有之權益。就吾等之估值而言，吾等乃假設 貴集團擁有該等物業權益之可執行擁有權。

貴集團分別於香港及中國租用之第一及第二類物業並無商業價值，此乃因物業不准轉讓或缺乏大額溢利租金所致。

吾等獲 貴集團提供有關香港及中國物業權益之租賃協議副本。然而，吾等無法查閱文件正本以核實物業權益之擁有權或確定有否任何修訂條款。吾等在很大程度上依賴由 貴集團或其他有關各方所提供之資料，並接納彼等所給予之意見，此乃有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、建築規格、建築面積及所有其他有關事宜。隨附估值證書所載之尺寸、量度及面積，乃按吾等所獲提供之文件所載資料為基準，故此僅屬約數。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真確性，而有關資料對估值而言乃非常重要。吾等亦獲知會，在所提供之資料中，並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察各項物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量。惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。可是，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上之損壞。除非另有說明外，吾等一律未能進行任何地盤測量，以核實物業之建築面積，且吾等假設接獲之文件副本上所示面積乃屬正確無訛。

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，以及出售成交時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並不附帶足以影響其價值之債權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等估值之所有金額均以港元為單位。吾等評估中國物業價值時所採納之滙率約為1美元兌7.8港元及1港元兌人民幣1.07元，乃進行估值當日之現行概約滙率。自估值日起至撰寫本函件期間，有關滙率並無出現顯著波動。

吾等之估值概述於下文，隨函附上估值證書。

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
22樓2210室
英君交通系統技術有限公司
列位董事 台照

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)
M.R.I.C.S., A.H.K.I.S.
謹啟

二零零一年八月二十二日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，對香港及中國之物業估值分別具有超過十六年及十年之豐富經驗。

估值概要

物業

於二零零一年
六月三十日
現況下之資本值
港元

第一類－貴集團在香港租用之物業權益

- | | | |
|----|--------------|-------|
| 1. | 香港 | 無商業價值 |
| | 干諾道中168-200號 | |
| | 信德中心 | |
| | 西座 | |
| | 22樓2210室 | |

第二類－貴集團在中國租用之物業權益

- | | | |
|----|-------------|-------|
| 2. | 北京市 | 無商業價值 |
| | 海淀區 | |
| | 八寶莊小區 | |
| | 八號樓 | |
| | 4層 | |
| | 一單元402 | |
| 3. | 北京市 | 無商業價值 |
| | 海淀區 | |
| | 阜成路42號 | |
| | 中裕商務花園 | |
| | 6號樓C座3層 | |
| 4. | 北京市 | 無商業價值 |
| | 豐台區 | |
| | 太平橋工貿集團小區B區 | |
| | 4層302室及 | |
| | 5層603室 | |
| 5. | 廣東省 | 無商業價值 |
| | 廣州市 | |
| | 天河區 | |
| | 建中路58號 | |
| | 地鐵大廈 | |
| | 4層406室 | |

物業

於二零零一年
六月三十日
現況下之資本值
港元

6.

廣東省
廣州市
天河區
棠石路
新景苑第二棟
第1梯
4層402室

無商業價值
7.

雲南省
昆明市
官渡區
龍安里
白龍小區
116幢3單元
2層201室

無商業價值
8.

雲南省
昆明市
官渡區
龍泰里
白龍小區
130幢1單元
5層501室

無商業價值

合 共：

無商業價值

估值證書

第一類－貴集團在香港租用之物業權益

物業	概況及租賃詳情	於二零零一年 六月三十日 現況下之資本值
1. 香港 干諾道中 168-200號 信德中心 西座 22樓 2210室	該物業為一幢30層高商業大廈22樓一個辦公室單位，該大廈於一九八六年落成，並建於一座共用平台之上。 該物業之概約實用面積為101.54平方米(1,093平方呎)，目前由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年八月二十五日起計至二零零一年八月二十四日止，為期一年，月租29,442港元(不包括差餉、管理費及冷氣費)。	

第二類－貴集團在中國租用之物業權益

2. 北京市 海淀區 八寶莊小區 八號樓 4層 一單元402	該物業為一幢6層高住宅大樓第4層之住宅單位。該大廈於一九九五年落成。 該物業之概約建築面積為70平方米(753平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值
	該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年十月十日起計至二零零一年十月十日止，為期一年零一日，月租人民幣2,200元(不包括管理費及水電費)。	

物業	概況及租賃詳情	於二零零一年 六月三十日 現況下之資本值
3. 北京市 海淀區 阜成路42號 中裕商務花園 6號樓C座3層	該物業為一幢4層高大廈之第3層，該大廈於二零零零年落成。 該物業之概約總建築面積為886平方米(9,537平方呎)，目前由 貴集團佔用作辦公室。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年八月七日起計至二零零三年八月六日止，為期三年，年租人民幣808,475元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值
4. 北京市 豐台區 太平橋 工貿集團 小區 B區 4層302室及 5層603室	該物業為一幢6層高住宅大廈第4層及第5層之住宅單位各一，該大廈於二零零零年落成。 該物業之概約總建築面積為130平方米(1,399平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零一年六月十一日起計至二零零二年六月十一日止，為期一年零一日，月租合共為人民幣2,750元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於二零零一年 六月三十日 現況下之資本值
5. 廣東省 廣州市 天河區 建中路58號 地鐵大廈 4層406室	該物業為一幢5層高辦公室大廈第4層一個辦公室單位，該大廈於一九九七年落成。 該物業之概約建築面積為303.17平方米(3,263平方呎)，目前由 貴集團佔用作辦公室。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年六月一日起計至二零零八年七月三十日止，月租人民幣5,457元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值
6. 廣東省 廣州市 天河區 棠石路 新景苑 第二棟 第1梯 4層402室	該物業為一幢9層高住宅大廈第4層一個住宅單位，該大廈於一九九九年落成。 該物業之概約建築面積為51.22平方米(551平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年八月十六日起計至二零零二年十二月三十一日止，月租人民幣563.42元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	於二零零一年 六月三十日 現況下之資本值
7. 雲南省 昆明市 官渡區 龍安里 白龍小區 116幢3單元 2層201室	該物業為一幢7層高住宅大廈第2層一個住宅單位，該大廈於一九九五年落成。 該物業之概約建築面積為124.40平方米(1,339平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年十月十一日起計至二零零三年十月十一日止，月租人民幣1,400元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值
8. 雲南省 昆明市 官渡區 龍泰里 白龍小區 130幢1單元 5層501室	該物業為一幢7層高住宅大廈第5層一個住宅單位，該大廈於一九九五年落成。 該物業之概約建築面積約為93.40平方米(1,005平方呎)，目前由 貴集團佔用作員工宿舍。 該物業目前租予 貴集團，租期由二零零零年十月十一日起計至二零零三年十月十一日止，月租人民幣1,200元(不包括管理費及水電費)。	無商業價值