

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其對本集團之物業權益於二零零一年十月三十一日之估值所編製，以供收錄在本招股章程之函件、估值概要及估值證書全文。



CHARTERED SURVEYORS, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

西門

香港
灣仔道165-171號
三聯大廈十五樓
Tel: (852) 2169 6000
Fax: (852) 2528 5079

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對首都信息發展股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業於二零零一年十月三十一日之價值的意見。

吾等對物業權益之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益預期假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而合理取得最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間可就物業之性質及市況將物業權益推出市場出售、議定價格及條款以及完成出售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知悉所有資料、抱審慎態度及在並無受到強逼之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業以其現存狀況求售，而並無憑遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以便影響該等物業之價值。

根據此公開市場方法計算，貴集團租賃及佔用之物業權益並無商業價值，主要由於該等物業屬短期租賃／佔用性質或不准轉讓或分租或缺乏可觀之溢利租金或物業之法定擁有權證明不足。

吾等對位於中國之物業權益進行估值時，乃遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第八章所載之規定而進行。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤面積之準確性，只假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所載之地盤面積乃屬正確。根據吾等對類似中國物業之估值經驗，吾等認為如此作出之假設為合理。所有文件及合同均只作參考用，而所有尺寸、量度及面積皆為約數及作參考用途。吾等並無進行實地量度。

吾等並無調查該等物業之業權，亦無仔細檢查業權文件正本，惟吾等已獲提供租予貴集團之物業的租賃協議副本。

吾等在極大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、地盤及建築面積以及其他有關事宜之意見。

吾等為有關物業進行估值時曾獲提供所需之有關資料。吾等曾視察有關物業之外部，及在可能情況下，亦曾視察載於隨附估值證書之物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何明顯之嚴重損壞。吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何有關設施進行測試。

吾等之報告並無考慮可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供的資料之真確程度。吾等亦曾尋求並已獲得 貴公司確認，在彼等提供之資料中，並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲得足夠資料以達致明確之見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

首都信息發展股份有限公司

列位董事 台照

代表

西門(遠東)有限公司

董事

彭樂賢

BSc FRICS FHKIS

謹啟

二零零一年十二月十七日

附註： 彭樂賢為特許測量師，彼在評估中國物業方面具18年經驗，並在評估香港、英國及亞太地區物業方面具21年經驗。

估值概要

第一類－貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

物業	貴集團於 二零零一年 十月三十一日 應佔之資本值 港元
1. 中國 北京 西城區 金融大街35號 國際企業大廈7樓A 701-724、727-732號 辦公室單位	無商業價值
2. 位於中國 北京 昌平回龍觀二撥子庫區之貨倉	無商業價值
3. 中國 北京 海淀區 西三環中路11號 中央廣播電視塔多個單位	無商業價值
總計	無

物業證書

第一類－貴集團在中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	貴集團於 二零零一年 十月三十一日 應佔之資本值 港元
1. 中國 北京 西城區 金融大街35號 國際企業大廈 7樓A701-724、 727-732號 辦公室單位	該物業為一幢約於一九九八年落成之17層高大廈7樓30個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為3,975平方米。 該物業由獨立第三者租予貴集團，自二零零零年四月一日起為期三年，至二零零三年三月三十一日止，月租為每平方米15.5美元，而每月管理費為每平方米3.5美元。	該物業現由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
2. 位於中國 北京 昌平回龍觀 二撥子庫區之 貨倉	該物業為一幢約於一九九九年落成之單層貨倉。 該物業之建築面積約為178平方米。 該物業由獨立第三方租予貴集團，自二零零一年四月十六日起為期六年，至二零零六年四月十五日止，月租為人民幣26,000元。	該物業現由貴集團佔用作貨倉之用。	無商業價值

物業	概況	佔用詳情	貴集團於
			二零零一年 十月三十一日 應佔之資本值 港元
3. 中國 北京 海澱區 西三環中路11號 中央廣播電視塔 多個單位	該物業為一幢約於八十年 代落成之22層高綜合大樓 之6個單位。 該物業之總建築面積約為 1,155平方米。 有關各單位之租務詳情請 參閱下文附註i。	該物業現由 貴集 團佔用作寫字樓及 倉庫之用。	無商業價值

附註：

i. 該物業之租約由 貴公司與一名獨立第三方訂立，詳情如下：

單位	樓層	面積(平方米)	每年租金 (人民幣)	年期
辦公室	第一層	30	27,375	二零零一年一月一日至 二零零一年 十二月三十一日
辦公室	第一層	89	81,212.5	二零零一年二月十日至 二零零六年二月九日
01至08號辦公室	第一層	477	626,778	二零零一年二月十日至 二零零六年二月九日
倉庫	第一層	153.3	116,136.36	二零零一年二月十日至 二零零六年二月九日
辦公室	第一層	28	20,400	二零零一年二月十日至 二零零六年二月九日
宴會廳	第一層	378	427,707	二零零一年二月十日至 二零零六年二月九日
	合計	<u>1,155.3</u>	<u>1,299,608.86</u>	