

以下為獨立估值師威格斯(香港)有限公司就本集團於二零零一年九月三十日在香港及中國之物業權益進行估值所編製，以供收錄於本配售章程之函件、估值概要及估值證書全文。



威格斯
香港
GVA Worldwide

敬啟者：

吾等根據閣下指示，就華普智通系統有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值，吾等確證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，以向閣下提供有關物業權益於二零零一年九月三十日之公開市值之意見。

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，就吾等所下定義而言，乃指「根據以下假設在估值日無條件完成出售某項物業權益，預期可合理取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有合理之時間（經考慮物業性質及市況），就有關權益進行適當之市場推廣，以及議定價格、條款並完成買賣；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、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之買家之任何追加出價；
- (e) 有關雙方乃在知情、審慎及非強迫情況下進行交易。」

貴公司在中國及香港租用之第一及第二類物業並無商業價值，理由為該等物業受禁轉讓或缺乏可觀之租值利潤。

吾等曾獲出示有關香港及中國物業之各項文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實其擁有權，或確定是否有任何租約修訂未有載於交予吾等之文件副本內。所有文件及租約僅供參考。估值證書內所載一切尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等文件所載資料，故僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，並採納 閣下提供予吾等有關規劃批准或法律通告、地役權、年期、佔用詳情、租約資料、地盤與樓面面積等事項之意見。吾等亦獲 貴集團知會，所提供予吾等之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等曾視察有關物業之外部，並在可行情況下視察內部。然而，吾等並無進行結構測量。故此吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮成交時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國
北京
朝陽門外大街19號
華普國際大廈17樓
華普智通系統有限公司

列位董事 台照

代表
威格斯(香港)有限公司
董事
何繼光
註冊專業測量師, MRICS, AHKIS
謹啟

二零零一年十一月二十七日

附註：何繼光先生乃特許測量師, MRICS, AHKIS在香港及澳門物業估值方面經驗豐富，並擁有逾八年中國物業估值之經驗。

估值概要

第一類－貴集團在香港租賃之物業

物業	於二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
1. 香港 中環 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈12樓1214室	無商業價值

第二類－貴集團在中國租賃之物業

物業	於二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
2. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈918室	無商業價值
3. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈1714, 1715, 1716及1718室	無商業價值
4. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈722B室	無商業價值

於二零零一年
九月三十日
現況下之資本值

物業

5. 中國 無商業價值
鄭州
航海東路1096號
創業大廈其中三層
6. 中國 無商業價值
哈爾濱
南崗區
奮鬥路188號
雪龍商務酒店
802及803號房
7. 中國 無商業價值
青島
江西路78號
青島華普商務會館
301及305號房
8. 中國 無商業價值
上海
虹許路1109號
23號3樓A室

小計： 無商業價值

總計： 無商業價值

估值證書

第一類－貴集團在香港租賃之物業

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年
			九月三十日 現況下之資本值
1. 香港 中環 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 12樓1214室	<p>該物業乃約於一九八六年或前後落成之一幢40層高商業大廈12樓一個寫字樓單位。</p> <p>該物業之實用面積約為65.21平方米(702平方呎)。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，租期由二零零一年七月一日至二零零二年十月十八日，月租15,030港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業現租予 貴集團作為辦事處。</p>	無商業價值

第二類－貴集團在中國租賃之物業

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年
			九月三十日 現況下之資本值
2. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈918室	<p>該物業乃約於一九九六年或前後落成之一幢17層高寫字樓大廈9樓一個寫字樓單位。</p> <p>該物業之建築面積約為194.04平方米(2,088.65平方呎)。</p>	<p>該物業由 貴集團租用，租期由一九九九年五月一日至二零零三年十二月三十一日為期三年，月租3,259.87美元，不包括每月管理費737.35美元。</p> <p>該物業現由 貴集團租用作寫字樓。</p>	無商業價值

			於二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況	佔用詳情	
3. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈 1714, 1715, 1716及1718室	該物業包括於一九九六年或前後落成之一幢17層高寫字樓大廈17樓四個寫字樓單位。 該物業之總建築面積約為189.32平方米(2,037.84平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由一九九九年五月一日至二零零三年十二月三十一日，月租3,180.58美元，不包括每月管理費719.42美元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值
4. 中國 北京 朝陽門外大街19號 華普國際大廈722B 室	該物業乃於一九九六年或前後落成之一幢17層高寫字樓大廈7樓一個寫字樓單位。 該物業之建築面積約為178.00平方米(1,915.99平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由一九九九年五月一日至二零零三年十二月三十一日，月租2,990.4美元，不包括每月管理費676.4美元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
5. 中國 鄭州 航海東路1096號 創業大廈其中三層	該物業乃於一九九九年或前後落成之創業大廈其中三層。 該物業之總建築面積約為1,100.00平方米(11,840.40平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由二零零零年十月十八日至二零零三年十二月三十一日，月租人民幣19,800元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓及車間。	無商業價值
6. 中國 哈爾濱 奮門路188號 雪龍商務酒店 802及803號房	該物業包括於一九八六年或前後落成之一幢8層高酒店大廈8樓兩個酒店房間。 該物業之總實用面積約為85平方米(914.94平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由二零零零年十二月十日及二零零三年十二月三十一日，月租人民幣9,800元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值

物業	概況	佔用詳情	於二零零一年 九月三十日 現況下之資本值
7. 中國 青島 江西路78號 青島華普商務會館 301及305號房	該物業包括於一九九三年或前後落成之一幢6層高商業／寫字樓大樓3樓兩個單位。 該物業之總建築面積約為88.00平方米(947.23平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由二零零零年九月七日至二零零三年十二月三十一日，月租人民幣5,000元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值
8. 中國 上海 虹許路1109號 23號3樓A室	該物業乃於一九九四年或前後落成之一幢6層高大廈一個單位。 該物業之總建築面積約為145.00平方米(1,560.78平方呎)。	該物業由 貴集團租用，租期由一九九九年六月一日至二零零三年十二月三十一日，月租人民幣6,000元。 該物業現由 貴集團租用作寫字樓。	無商業價值