

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國之碼頭項目及物業權益於二零零五年七月三十一日之物業估值所發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本售股章程。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對中國基建港口有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（包括其擁有85%權益之武漢國際集裝箱轉運有限公司（「武漢集裝箱」）（統稱「貴集團」）所持有，位於中華人民共和國（「中國」）之武漢集裝箱碼頭一期土地及樓宇部份及其他物業之有關權益進行市場估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業權益於二零零五年七月三十一日之市場價值之意見。

吾等對各物業權益之估值乃吾等所認為之市場價值。所謂市場價值，乃指在適當行銷以後，在公平進行之交易當中，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及並無強迫之情況下，在估值當日交易該物業之估計價值。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所致之估計升值或貶值。

此外，吾等於作出估值之時，假定並無任何方式之強迫出售情況。在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等假定貴集團在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關物業權益於各自之指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等倚賴由貴集團及貴集團之法律顧問競天公誠律師事務所就中國法律關於該等物業權益之業權而提供之意見。

吾等亦假定有關物業之承批人或使用者於剩餘之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓各物業權益。

貴集團於中國持有以作發展用途之武漢集裝箱碼頭第一期土地及樓宇部份之第一類物業權益，以折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）估值。折舊重置成本法規定土地按現有用途在

公開市場之估價及預計樓宇及建築物之新重置成本，再根據時間、狀況及功能陳舊作出扣減。折舊重置成本法一般是物業價值在沒有可比較銷售市場下之最可靠指標。

貴集團於中國持有之第二類佔用物業權益乃採用直接比較法，假定該等物業權益交吉出售及參考可資比較之市場交易進行估值。

貴集團於中國租賃之第三類物業權益，因禁止轉讓或無重大溢利租金，故無商業價值。

物業估值符合香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章及香港測量師學會之《物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之規定。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實此等物業之擁有權。吾等亦未查閱文件正本以證實任何修訂(提交予吾等之副本可能並未載列此等修訂)。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問提供之資料。吾等已接納有關各方提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租期、租金、物業權益鑑證、佔用詳情、合營協議、開發計劃、計劃竣工日期、已支出／估計未支付建築成本、地盤及建築面積、以及其他所有相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團過往向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，提供予吾等之資料並無遺漏重大事項。

吾等已視察該等物業之外觀，在可能情況下，亦曾視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構上之損壞。此外，吾等並無進行實地測量以決定土地情況及設施是否適合日後之發展。吾等進行是次估值乃假定上述因素滿意，且於工程期內不會導致額外開支或延誤。

除另有說明外，吾等未能進行實地量度以核實物業之地盤及建築面積，吾等假定提供予吾等之文件副本所載之面積均為正確。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制或支銷。

除另有說明外，吾等估值中所列之所有金額乃以中國法定貨幣人民幣元計價。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心1604室
中國基建港口有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
執行董事
趙錦權
特許估值測量師
FRICS, FHKIS, FHKFA, RPS(GP), MCIREA
謹啟

二零零五年九月六日

附註：趙錦權先生為註冊專業測量師（產業測量組）及註冊中國房地產估價師，彼在中國物業估值方面具有逾14年經驗。

估值概要

物業	於二零零五年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔之權益 %	於二零零五年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下之資本值
	第一類 — 貴集團於中國持有作發展之武漢集裝箱碼頭一期之物業權益		
1. 湖北省 武漢市 新洲區 長江 陽邏經濟開發區 武漢集裝箱碼頭一期 土地及樓宇部份	人民幣127,500,000元	85%	人民幣108,375,000元
第二類 — 貴集團於中國持有之佔用物業權益			
2. 湖北省 武漢市 漢口 江岸區 台北一路 台北公寓 A座1-201單位及 B座21號停車位	人民幣550,000元	85%	人民幣467,500元
第三類 — 貴集團於中國租賃之物業權益			
3. 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏鎮 松林灣 28及49座			無商業價值
	總計：		<u>人民幣108,842,500元</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作發展之武漢集裝箱碼頭一期之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 七月三十一日 現況下資本值
1. 湖北省 武漢市 新洲區 長江 陽邏經濟開發區 武漢集裝箱碼頭 一期 土地及樓宇部份	<p>估值範圍包括武漢集裝箱碼頭一期土地及樓宇部份所佔之總地盤面積 213,360.35 平方米 (320 畝)。工程開發計劃分三階段進行。</p> <p>第一階段包括面積 22,374 平方米 (240,834 平方呎) 之堆存區、5 座大樓及附屬建築物。</p> <p>五座大樓之總建築面積為 6,971.0 平方米 (75,036 平方呎)。</p> <p>第二階段之規劃包括面積 28,364 平方米 (305,310 平方呎) 之堆存區及一個集裝箱貨運站及貨倉。第二階段工程已開始，並將於二零零六年竣工。</p> <p>第三階段之規劃包括更多貨倉／物流中心、集裝箱貨運站、一幢多層行政新大樓及一個維修工場。第三階段工程尚未展開。</p> <p>根據中國法律意見，合營公司武漢集裝箱已取得武漢集裝箱碼頭一期之兩項國有土地使用證。武漢集裝箱碼頭一期之土地使用權為期五十年，將於二零四八年十二月十五日屆滿，作港口用途。</p>	<p>武漢集裝箱碼頭第一期第一階段於二零零四年初竣工，並於二零零四年二月投入商業經營。</p> <p>部份辦公大樓 (總建築面積 56.42 平方米) 租予第三方船務公司作為辦公室，月租總額人民幣 2,360 元。最近期之租約到期日為二零零六年五月。由於月租均為象徵式租金收入，吾等於估值時沒有將其計算在內。</p> <p>第二階段工程已展開。</p> <p>餘下空地供第三階段進一步發展。</p>	<p>人民幣 127,500,000 元 (本集團應佔 85% 權益： 人民幣 108,375,000 元)</p>

附註：

- (1) 根據新洲縣人民政府於一九九八年十二月十六日頒發之國有土地使用權證第 (1998) 006 號，一幅地盤面積為 86,667.10 平方米 (130 畝) 之土地之土地使用人為武漢集裝箱。土地使用期限為五十年，作港口用途。

根據新洲縣人民政府於一九九八年十二月十六日頒發之國有土地使用權證第 (1998) 008 號，一幅地盤面積為 126,693.25 平方米 (190 畝)，包括道路面積約為 20 畝) 之土地之土地使用人為武漢集裝箱。土地使用期限為五十年，作港口用途。

- (2) 根據武漢新洲土地管理局 (甲方) 與武漢集裝箱 (乙方) 於一九九八年十二月一日訂立之土地使用權出讓合同第 (1998) 006 號，甲方以地價人民幣 4,890,000 元出讓一幅地盤面積為 108,667 平方米 (163 畝) 之土地之土地使用權予乙方。土地使用期限為五十年，作港口用途。

根據武漢新洲土地管理局 (甲方) 與武漢集裝箱 (乙方) 於一九九八年十二月一日訂立之土地使用權出讓合同第 (1998) 007 號，甲方以地價人民幣 5,160,000 元出讓一幅地盤面積為 114,667 平方米 (172 畝) 之土地之土地使用權予乙方。土地使用期限為五十年，作港口用途。

根據法律意見，有關當地機關已重新丈量武漢集裝箱碼頭一期之地盤面積，並根據213,360.35平方米（320畝）之總地盤面積發出國有土地使用權證第（1998）006號及第（1998）008號。

- (3) 根據武漢新洲區土地管理局於二零零四年八月二十六日發出之五份房屋所有權證，五幢樓宇之法定所有屬於武漢集裝箱。詳情概述如下：

證書編號	層數	建築面積 (平方米)	用途
200431526	1	564.2	工場
200431527	1	2,718.0	倉庫
200431528	4	3,026.0	辦公室
200431529	2	468.4	控制大樓
200431530	1	194.4	工場
		6,971.0	

- (4) 於一九九七年十二月十八日訂立之合營合約及於二零零一年十二月二十日、二零零二年十二月一日及二零零三年六月十八日訂立之合營合約修訂規定以下主要條件：

- (i) 合營公司名稱：武漢集裝箱
- (ii) 簽約方：甲 — 武漢陽邏開發有限公司（「陽邏開發」）
乙 — 武漢港口集團有限責任公司（「武漢港口集團」）
丙 — CIG Port Holdings Limited（「中基港口」）
- (iii) 合營期：自頒發營業執照之日期起五十年。
- (iv) 施工項目：據第（1994）250號、第（1995）453號及第（1999）389號批文，已批准兩個泊位
- (v) 總投資額：人民幣140,000,000元（一期第一階段）。
- 甲方及乙方均以人民幣出資。
- 丙方以外匯出資。
- (vi) 註冊資本：人民幣110,000,000元。
- (vii) 投資比例：甲方 — 9.91%
乙方 — 5.09%
丙方 — 85%

- (5) 根據於二零零三年五月三十日之建築許可證第420124200303200101號，已獲批准興建第一階段總建築面積達7,306.60平方米之工程。

- (6) 根據營業執照第003261號，武漢集裝箱成立時之註冊資本為人民幣110,000,000元，有效經營期自一九九八年四月十六日至二零四八年四月十六日為期五十年。

- (7) 根據 貴集團中國法律顧問之法律意見：

- (i) 陽邏開發、武漢港口集團及中基港口經批准成立合營公司武漢集裝箱，其期限為50年。武漢集裝箱已取得營業執照，並按照中國法律成立。並無發現任何因素影響武漢集裝箱之存續。
- (ii) 總投資為人民幣140,000,000元，註冊資本為人民幣110,000,000元。陽邏開發、武漢港口集團及中基港口分別佔9.91%、5.09%及85%。

武漢集裝箱各方所佔溢利及所負責任應根據各方各自所佔之出資比例而定。

- (iii) 武漢集裝箱已取得武漢集裝箱碼頭一期(地盤面積為223,333平方米)之土地使用權出讓合同第(1998)006及第(1998)007號。武漢集裝箱碼頭一期之地盤面積已由有關當地機關重新丈量,武漢集裝箱已取得地盤面積分別為86,667.10平方米(130畝)及126,693.25平方米(190.04畝)之國有土地使用權證第(1998)006及第(1998)008號。武漢集裝箱已取得必要之批准,可擁有港口之土地使用權。土地使用期限為期50年,將於二零四八年十二月十五日屆滿,作港口用途。武漢市土地管理局已就武漢集裝箱碼頭收購620,000平方米土地(其中武漢集裝箱碼頭一期包括二塊總地盤面積達213,360.35平方米(320畝)之土地),於一九九八年七月三日發出正式批文。
- (iv) 武漢集裝箱已就武漢集裝箱第一階段(總建築面積為6,971平方米)取得五份房屋所有權證。
- (v) 國有土地使用權證第(1998)006號及房屋所有權證第200431530號、第200431529號及第200431526號受上海浦東發展銀行武漢分行之按揭規限。
- (vi) 武漢集裝箱有權依法出租、抵押、轉讓或處置物業之土地使用權及房屋所有權,而毋須支付額外地價。
- (8) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見,業權狀況及主要批准及牌照授予情況如下:

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
土地使用權出讓合約	有
建築許可證	有
合營合約	有
營業執照	有

第二類 — 貴集團於中國持有之佔用物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 七月三十一日 現況下之資本值
2. 湖北省 武漢市 漢口 江岸區 台北一路 台北公寓 A座1-201 單位及 B座21號停車位	該物業包括一幢於一九九八年落成之8層高住宅樓宇2樓之一個住宅單位(建築面積178.54平方米(1,922平方呎)，及1樓一個停車位。 該物業之土地使用權，自一九九六年三月十五日起至二零四五年三月三十一日止，作商業/住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣550,000元 (貴集團應佔 85%權益： 人民幣467,500元)

附註：

- (1) 根據武漢市人民政府頒發之兩份國有土地使用證第9907488及9907490號，台北公寓A座1-201單位及B座21號停車位之土地使用權屬於武漢集裝箱。
- (2) 根據武漢房地產管理局頒發之兩份房屋所有權證第9907488及9907490號，台北公寓A座1-201單位(建築面積為178.54平方米)及B座21號停車位之法定所有權屬於武漢集裝箱。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問之法律意見：
 - (i) 武漢集裝箱已取得武漢漢口江岸區台北公寓A座1-201單位及B座21號停車位之房產業權。1-201單位之建築面積為178.54平方米。土地使用期自一九九六年三月十五日起至二零四五年三月三十一日止，作商業/住宅用途。該房產業權並無負擔。武漢集裝箱擁有法定及完整權益。武漢集裝箱有權出租、抵押、轉讓及處置上述單位及停車位，而毋須支付額外地價。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料以及上述之法律意見，業權狀況及主要批准及牌照授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
商品房買賣合約	有
合營合約	有
營業執照	有

第三類 — 貴集團於中國租賃之物業權益

於二零零五年
七月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及租賃詳情	現況下之資本值
3. 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏鎮 松林灣 28及49座	<p data-bbox="368 370 848 399">該物業為兩幢於二零零零年落成之4層樓宇。</p> <p data-bbox="368 439 1009 504">該物業之總建築面積為336平方米(3,617平方呎)，作員工宿舍用途。</p> <p data-bbox="368 544 1009 641">第28座之租期為三年，將於二零零六年七月三十一日到期，首年月租人民幣300元，第二年及第三年之月租為人民幣600元。</p> <p data-bbox="368 681 1009 782">第49座之租期為三年，將於二零零六年八月十一日到期，第二年及第三年之月租分別為人民幣400元及人民幣600元。貴集團將自費對該樓宇進行裝修，並以此代替首年租金。</p>	無商業價值