

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團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及估值證書之全文。



Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對雅高企業(集團)有限公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈報該等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。

吾等對物業權益之估值乃吾等對其公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，預期可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理時間(就物業之性質及市道而言)將物業權益進行適當推銷、協議價格及條款，並完成銷售；
- (c) 於任何較早假設交換合約之日之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設 貴集團於公開市場將該等物業權益出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

貴集團於中國佔有之物業權益由於禁止轉讓或缺乏可觀溢利之租金，故並無商業價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接受 貴集團就規劃批准或法定通告、地役權、佔用詳情、年期、物業之識別及樓齡、樓面及地盤面積、樓面平面圖及所有其他有關事宜所提供之意見。

吾等已獲 貴集團提供與物業權益有關之合作協議。估值證書中所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供與估值有重大關係之資料之真確性。 貴集團亦向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事項。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有所述者外，吾等之估值所列之所有金額均以港元計。吾等之估值所採納之匯率為約1港元=人民幣1.07元，約為估值日之匯率。

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，以及在出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業不附帶可影響其價值而屬繁重之產權負擔、限制及支銷。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

九龍
油塘
高輝路17號
油塘工業城
第A2座
11樓1113室
雅高企業(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師 (GP)
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零一年七月三十一日

附註：陳家輝先生為特許測量師，在中國物業估值方面擁有豐富經驗。

估值證書

物業權益	概況及租約詳情	於二零零一年 六月三十日 現況下之資本值
位於中國江蘇省南京龍蟠路之一個公車總站及多個公車站	該公車總站物業包括於一九九八年落成之一幢兩層高大樓部分及一處停車場。 貴集團佔用之大廈及結構部分總面積約1,480平方米(15,930.72平方尺)，停車場地盤面積約6,331.50平方米(68,152平方尺)，現時由貴集團用作公車總站。 除上述公車總站外，貴集團亦在南京佔用多個公車站以營運公車服務。貴集團有權根據合作合同或與獨立第三方訂立之租約使用該等公車總站及公車站(參見下文附註)。	無商業價值

附註：

(1) 根據南京市公交總公司(「南京市公交總公司」)與雅高巴士服務(中國)有限公司(「雅高中國」)就南京公交雅高巴士有限公司(「南京雅高」)於一九九七年九月十九日訂立之合約及一九九八年三月二十八日訂立之補充協議，雙方同意建立合營公司，合約主要條件(其中包括)概述如下：

(i) 合營公司：南京雅高(「合營公司」)

(ii) 註冊資本：3,800,000美元
雅高中國須注入3,800,000美元作為註冊資本。南京市公交總公司須按實際營運情況向南京雅高注入六條公車路線之營運權、一個位於龍蟠路面積300平方米之公車總站之使用權、一個面積4,400平方米之停車場之使用權以及其他有關公車站之使用權。(請參閱下文附註(2)。)

(iii) 營運期限：自獲發營業牌照日起19年。

(iv) 南京雅高須於其營運期限內負責上述公車總站及公車站之維修。南京雅高亦須每年向南京市公交總公司支付人民幣160,000元作為佔用該等設施之補償。

(2) 根據南京市公交總公司與雅高中國於一九九八年三月二十八日訂立之協議(「協議」)，南京市公交總公司現時就公車服務向南京雅高提供之多個車站之詳情概述如下：

車站名稱	總面積 (平方米)	停車場 (平方米)
鎖金村站	1,480.00	5,550.00
清涼山公園站	102.70	1,055.00
17路公車火車站車站	30	30
鼓樓站	191.90	843.00
2路公車雨花臺站	269.80	2,810.20
20路公車明孝陵站	64.14	660.00
23路公車紅花村站	40.00	600
2路公車長途東站	52.24	450

根據協議，雅高中國僅享有位於龍蟠路面積150平方米之公車總站及面積2,200平方米之停車場之使用權。

根據 貴集團提供之資料，南京雅高於南京亦使用南京市公交總公司提供之多個公車站營運公車線路。

- (3) 根據南京土地管理局於二零零一年五月發出之國有土地使用權證(二零零一年)07514號，南京市公交總公司已獲予一幅地盤面積6,331.50平方米位於南京玄武區鎖金村街道龍蟠路 Huanghu Village 68號之土地使用權。該土地使用權乃按行政劃撥形式以無指定期限持有。

根據 貴集團之意見，上述附註(2)之鎖金村站(樓面面積約1,480.00平方米及泊車位約5,550.00平方米)及於龍蟠路之公車站(樓面面積約150.00平方米及泊車位約2,200.00平方米)乃位於上述一幅地盤面積6,331.50平方米之土地，即總面積約1,480.00平方米及地盤面積約6,331.50平方米之同一個公車站。

- (4) 根據 貴集團之意見，除上述國有土地使用權證(二零零一年)07514號外，南京市公交總公司已就上述附註(2)之清涼山公車站及2路公車雨花臺站獲取國有土地使用權證。
- (5) 根據南京雅高與其他獨立第三方訂立之六份協議或租賃協議，南京雅高現佔用其他獨立第三方提供之多個公車站或停車場，條款概述如下：

車站／停車場位置	年期	租金 (人民幣)
櫻駝花園路	二零零一年一月一日 至二零零一年十二月三十一日	每月1,000元
櫻駝花園路 及東站	二零零一年一月一日至 二零零一年十二月三十一日	每年60,000元
南京港客運總站	二零零一年七月十二日至 二零零二年七月十一日	每年5,000元
南京港	無指定期限	每日每輛汽車6元
中山陵商業街	二零零零年一月十八日至 二零一零年一月十七日	每年20,000元
中山陵、靈谷寺 及白馬公園	按南京雅高營運白馬公園 至靈谷寺公車 路線之年期	每年225,000元

各項租賃物業之地主有權租賃各項租賃物業及訂立各項租賃協議，而南京雅高有權根據有關租賃協議佔用及使用該等租賃物業，惟各地主已取得有關租賃物業之所有權證書者，而南京雅高並無違反任何有關租賃協議，吾等並無接獲有關該等租賃協議之所有權文件。若各地主並無獲取有關之所有權證書，則各項租賃協議並非有效。

- (6) 根據二零零零年四月十日簽發之第004336號營業牌照，南京雅高成立之註冊資本為3,800,000美元，營運期限自一九九七年九月二十四日至二零一六年九月二十三日為期19年。