

以下是獨立合資格物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零零六年十二月三十一日的估值而編制的估值概要及估值報告函件全文，以供載入本招股章程。



香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示，就中信1616集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（以下簡稱「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已審閱、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以就上述物業權益於二零零六年十二月三十一日的市值，向閣下提供意見。

吾等認為，各項物業權益的估值為其市值，吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

所有物業均由貴集團於香港及中國租賃及佔用。鑑於租約的短期性質或物業權益不得轉讓或轉租或缺乏重大的溢利租金，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團就法定通告、地役權、物業識別、年期、佔用詳情及樓面面積有關事宜及所有其他相關事宜給予吾等的資料。吾等已就於香港的該等物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。就位於中國的物業而言，吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問競天公誠對位於中國物業的業權及其他法律事項而向吾等提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及其中國法律顧問向吾等提供的資料是否真實及準確，而該等資料對估值而言十分重要。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠的資料，以達致知情的意見。所有文件及租約僅供參考，而所有尺寸、測量及面積均為概約值。

吾等已視察所估物業的外貌。於吾等視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何物業設施。

吾等並無於估值中為該等物業欠負的任何抵押、按揭或款項或出售時可能產生的任何開支或稅項而提撥準備。除另有說明外，吾等假設該等物業均無附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支出。

吾等編製估值報告時，已符合香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引有關條文所載的全部規定。

除非另有所指，本報告中所有貨幣均以港幣為單位。本公司所採用港幣兌人民幣的兌換率為1:1.003。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港
中環
添美道1號
中信大廈八樓
中信1616集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
估值部董事
張淑慧
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零零七年三月二十二日

附註：張淑慧女士是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

第一類 – 貴集團於香港租賃及佔用的物業

物業	於二零零六年 十二月三十一日 現況下的市值
1. 香港 北角 雲景道51-67號及 天后廟道116-126號 珊瑚閣 A座20樓6號室及 6號天台連1樓17號車房	無商業價值
2. 香港 堅尼地城 吉席街2號 海怡花園 2座6樓2號室	無商業價值
3. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓A室	無商業價值
4. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓 B室(連平台單位)	無商業價值
5. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓C室	無商業價值
6. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 7樓A室	無商業價值

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業

- | | | |
|-----|--|-------|
| 7. | 香港
堅尼地城
士美菲路71號
嘉輝花園
D座13樓D4室 | 無商業價值 |
| 8. | 香港
堅尼地城
堅尼地城海旁20號
益豐花園
A座15樓C室 | 無商業價值 |
| 9. | 香港
金鐘
添美道1號
中信大廈8樓 | 無商業價值 |
| 10. | 香港
金鐘
添美道1號
中信大廈
9樓908-16室 | 無商業價值 |
| | 小計： | 無 |

第二類－貴集團於中國租賃及佔用的物業

物業	於二零零六年 十二月三十一日 現況下的市值
11. 中國 北京 朝陽區 建國路93號10座 萬達廣場1609室	無商業價值
小計：	<hr/> 無
合計：	<hr/> <hr/> 無

估值

第一類 – 貴集團於香港租賃的物業

物業	概述	佔用詳情	於二零零六年十二月三十一日現況下的市值
1. 香港 北角 雲景道51-67號及 天后廟道 116-126號 珊瑚閣 A座20樓6號室 及6號天台連1樓 17號車房	<p>該物業包括一幢20層高住宅大廈20樓一個住宅單位及其上的天台，連1樓一個車房，該住宅大廈建於一個5層高的停車基座上，停車基座上建有三幢高樓住宅大廈。整個發展項目（稱為珊瑚閣）包括6幢住宅大廈。該物業約於一九七二年竣工。</p> <p>該物業（不包括車位）的實用面積約1,197平方尺加天台888平方尺。</p>	<p>該物業由Leung Suk Chiu及Shum Sui Bing Clare（獨立第三方）租予貴公司（前稱為寶航有限公司），租期由二零零六年二月一日起，為期兩年，月租港幣43,500元（包括差餉、地租及管理費）。</p> <p>該物業由貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據租賃協議，業主或租戶有權發出不少於兩個月的書面通知或向另一方支付兩個月租金的代通知金，以終止協議，惟不得於十二個月租賃年期屆滿前發出書面通知。
- (2) 該物業位於日期為二零零五年二月一日的北角分區計劃大綱圖則編號S/H8/19的「住宅（乙類）」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
2. 香港 堅尼地城 吉席街2號 海怡花園 2座6樓2號室	<p>該物業包括一幢32層高住宅大廈6樓一個住宅單位，該住宅大廈連同另一幢高樓住宅大廈，建於一個6層高的停車／休憩基座上。該物業於一九九四年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約532平方尺，包括面積為18平方尺的窗台。</p>	<p>該物業由Lee Ka Kuen及Cheung Yuk Lung (獨立人士) 租予 貴公司 (前稱寶航有限公司)，租期由二零零五年五月十五日起，為期兩年，月租連差餉及管理費港幣7,200元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，業主或租戶有權發出不少於一個月的書面通知或向對方支付一個月租金的代通知金，以終止協議，惟不得於租賃開始日期起計十三個月前終止該協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「住宅(甲類)」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
3. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓A室	<p>該物業包括一幢25層高住宅大廈2樓一個住宅單位，該住宅大廈建於一個2層高的政府團體及社區／休憩基座上。該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約508平方尺，包括面積分別為36平方尺及16平方尺的窗台及工作平台。</p>	<p>該物業由 Ho Yee Bing Regina (一位獨立第三方) 租予 貴公司的全資附屬公司，中信電訊 1616 有限公司，租期由二零零六年三月十六日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣 5,500 元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年三月十五日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「政府／團體／社區」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
4. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓 B室 (連平台單位)	<p>該物業包括一幢25層高住宅大廈2樓一個住宅單位及相連的平台單位，該住宅大廈建於一個2層高的政府團體及社區／休憩基座上。該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約496平方尺 (包括面積為28平方尺的窗台) 另加134平方尺的平台。</p>	<p>該物業由Regina Ho (一位獨立第三方) 租予 貴公司的全資附屬公司，中信電訊1616有限公司，租期由二零零六年三月十六日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣7,000元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年三月十五日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「政府／團體／社區」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
5. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 2樓C室	<p>該物業包括一幢25層高住宅大廈2樓一個住宅單位，該住宅大廈建於一個2層高的政府團體及社區／休憩基座上。該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約546平方尺，包括面積分別為40平方尺及16平方尺的窗台及工作平台。</p>	<p>該物業由 Ho Yee Bing Regina (一位獨立第三方) 租予 貴公司的全資附屬公司，中信電訊 1616 有限公司，租期由二零零六年四月二十三日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣 6,500 元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年四月二十二日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「政府／團體／社區」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
6. 香港 堅尼地城 北街12號 采逸軒 7樓A室	<p>該物業包括一幢25層高住宅大廈7樓一個住宅單位，該住宅大廈建於一個2層高的政府團體及社區／休憩基座上。該物業於二零零三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約508平方尺，包括面積分別為36平方尺及16平方尺的窗台及工作平台。</p>	<p>該物租自Regina Ho（一位獨立第三方）租予 貴公司的全資附屬公司，中信電訊1616有限公司，租期由二零零六年四月二十三日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣6,500元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年四月二十二日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「政府／團體／社區」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
7. 香港 堅尼地城 士美菲路71號 嘉輝花園 D座13樓D4室	<p>該物業包括一幢27層高住宅大廈13樓一個住宅單位，該住宅大廈連同另外三幢住宅大廈，建於一個4層高的商業／停車基座上。該物業於一九八六年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約614平方尺，包括面積為36平方尺的窗台。</p>	<p>該物業由Wong Yuet Ying及Chan Wai Yee (獨立第三方) 租予 貴公司的全資附屬公司，中信電訊1616有限公司，租期由二零零六年四月一日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣8,500元。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年三月三十一日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「住宅(甲類)」用途地區內。

於二零零六年
十二月三十一日
現況下的市值

物業	概述	佔用詳情	無商業價值
8. 香港 堅尼地城 堅尼地城海旁 20號 益豐花園 A座15樓C室	<p>該物業包括一幢30層高住宅大廈15樓一個住宅單位，該住宅大廈連同另一幢住宅大廈，建於一個2層高的商業／停車基座上。該物業於一九九三年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約544平方尺，包括面積為25平方尺的窗台。</p>	<p>該物業由Chan Moh Gew（一位獨立第三方）租予貴公司的全資附屬公司，中信電訊1616有限公司，租期由二零零六年五月一日起，為期兩年，月租連差餉、地租及管理費港幣8,500元。</p> <p>該物業由貴集團佔用作員工宿舍。</p>	

附註：

- (1) 根據租賃協議，於二零零七年四月三十日後，業主及租戶均有權發出一個月通知以終止協議。
- (2) 該物業位於日期為二零零四年十一月二日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/14的「住宅（甲類）」用途地區內。

物業	概述	佔用詳情	於二零零六年 十二月三十一日 現況下的市值
9. 香港 金鐘 添美道1號 中信大廈8樓	該物業包括一幢26層高辦公大樓8樓全層，該辦公大樓建於一個8層高的商業／停車基座上。該物業於一九九六年竣工。 該物業的可租賃面積約18,071平方尺。	該物業租自與中信1616集團有限公司（前稱寶航有限公司）有關連的金蓬投資有限公司，租期由二零零六年十一月十六日起，為期三年，月租（不包括差餉、地租及服務費）港幣1,120,402元。 該物業由 貴集團佔用作寫字樓及數據中心。	無商業價值

附註：該物業位於日期為二零零二年十二月十七日的中區（擴展部分）分區計劃大綱圖則編號S/H24/6的「商業」用途地區內。

物業	概述	佔用詳情	於二零零六年 十二月三十一日 現況下的市值
10.香港 金鐘 添美道1號 中信大廈 9樓908-16室	該物業包括一幢26層高辦公大樓9樓9個相連寫字樓單位，該辦公大樓建於一個8層高的商業／停車基座上。該大樓於一九九六年竣工。 該物業的可租賃面積約10,967平方尺。	該物業租自與中信1616集團有限公司（前稱寶航有限公司）有關連的金蓬投資有限公司，租期由二零零六年十一月十六日起，為期三年，月租（不包括差餉、地租及服務費）港幣679,954元。 該物業由 貴集團佔用作寫字樓。	無商業價值

附註：該物業位於日期為二零零二年十二月十七日的中區（擴展部分）分區計劃大綱圖則編號S/H24/6的「商業」用途地區內。

第二類－貴集團於中國租賃及佔用的物業

物業	概述	佔用詳情	於二零零六年十二月三十一日現況下的市值
11. 中國 北京 朝陽區 建國路93號10座 萬達廣場1609室	<p>該物業包括一幢24層高(包括地下商業基座)辦公大樓16樓一個寫字樓單位,該辦公大樓約於二零零五年竣工。</p> <p>該物業的建築面積約200平方米(2,153平方尺)。</p> <p>該物業按下文附註詳述的條款分租予 貴集團。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作寫字樓。	無商業價值

附註:

- (1) 該物業由獨立第三方神州風采(北京)網絡科技有限公司分租予中信電訊1616有限公司北京代表處,租期由二零零七年一月一日起至二零零八年一月三十一日止,月租為人民幣38,025元(相等於約港幣37,911元)。
- (2) 貴集團的中國法律顧問向吾等提供(其中包括)以下意見:
 - 根據有關分租的中國法律意見,中國律師已檢閱以下文件:
 - (i) 中信電訊1616有限公司北京代表處與廣州光通通信發展有限公司於二零零六年八月三十一日訂立的租賃轉讓文件;
 - (ii) 中信電訊1616有限公司北京代表處與廣州光通通信發展有限公司於二零零六年十二月三十一日訂立的租賃終止協議;
 - (iii) 廣州光通通信發展有限公司、神州風采(北京)網絡科技有限公司及陳如明先生於二零零六年十二月三十一日訂立的租賃轉讓文件;
 - (iv) 中信電訊1616有限公司北京代表處及神州風采(北京)網絡科技有限公司於二零零六年十二月三十一日訂立的租賃轉讓文件
 - (v) 陳如明先生分別於二零零六年六月一日及二零零七年一月二日作出的租賃轉讓聲明及確認函件。
 - 業主於二零零七年一月一日同意分租。神州風采(北京)網絡科技有限公司根據法律可以將物業分租給中信電訊1616有限公司北京代表處;及
 - 分租為合法並有效。
- (3) 該物業是由物業的租戶分租。吾等獲 貴公司告知,其未能取得所需文件以便讓中國法律顧問確認有關物業的所有權及其他事宜。
- (4) 吾等明白 貴集團之中國法律顧問,根據由租戶及業主所提供的不同文件及陳述,而認為分租屬合法及有效。
- (5) 儘管該物業是租賃物業,由於北京有大量類似的辦公室供應,故要另租一個在大小及位置上相近的辦公室以作取代,將不會有任何困難。
- (6) 儘管租約協議並未註冊,吾等根據 貴集團的中國法律顧問的意見,明白分租屬合法及有效。

* 法定中文名字的英文翻譯,僅供識別之用。