

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本文件而就本集團之物業權益於二零零九年九月三十日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對華昱高速集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有的物業權益進行估值，本行確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得本行認為必要的其他資料，以便向閣下提供本行對該等物業權益於[二零零九年九月三十日]（「估值日」）的資本值的意見。

本行對物業權益的估值，乃指市場價值。本行界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

貴集團租用的第一及第二類物業權益屬短期租用性質或不得分租，或缺乏可觀租金利潤，因此本行並無賦予其商業價值。

本行的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

本行的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，本行已遵從香港聯合交易所有限公司頒布的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒布的《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）及香港測量師學會頒布的《香港測量師學會物業估值準則》（2005年第一版）所載的一切規定。

本行在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納本行所獲有關年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關資料的意見。

本行已獲提供有關物業權益的租約副本，並已於香港土地註冊處作出調查。然而，本行並無調查文件正本以核實業權或確實任何修訂。

本行已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房地產權證及正式圖則等多項業權文件的副本，並已作出有關查詢。本行已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。本行在頗大程度上依賴貴公司的中國法律顧問環球律師事務所就位於中國的物業權益的有效性而發表的意見。

本行並無進行詳盡實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設所獲所有權文件及正式圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。本行並無進行實地量度。

本行曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，本行並無進行調查以確定地面狀況及設施是否適合任何發展。本行進行估值時假設在此等方面均符合要求。此外，本行並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，本行未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。本行並無測試任何樓宇設施。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

本行並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。本行亦已徵求並獲 貴公司確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。本行認為已獲足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

本報告中所有金額均為港幣（「港元」）。

本行的估值概要如下，並隨附估值證書。

此 致

香港
干諾道中
168-200 號
信德中心
西翼 18 樓 1802 室
華昱高速集團有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零九年〔●〕月〔●〕日

附註：彭樂賢先生為特許測量師，擁有 26 年中國物業估值經驗，在香港、英國及亞太區的物業估值具有 29 年經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團在中國租用及估用的物業權益

物業	概況及租期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 港元
1. 中國 湖南省 長沙市 火炬市 高新科技發展區 MO大樓 東3層	<p>該物業包括一幢[8]層高辦公樓3層一個單位，該樓宇約於[一九九九]年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約20平方米(215.28平方呎)。</p> <p>根據湖南道岳高速公路實業有限公司(作為承租人)與獨立第三方長沙高新技術開發區創業服務中心(作為出租人的代理)訂立的租約，該物業由 貴集團承租[一]年，租期由[二零零九年六月二十九日]起至[二零一零年六月二十八日]止，月租人民幣[240]元，不包括管理費及其他支銷。</p>	該物業現由 貴集團估用作[辦公室]用途	無商業價值

附註：

1. 本行已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其部分內容如下：
 - a. [有關該物業的租約乃合法、有效及具約束力。出租人有權將該物業租出，而承租人則有權按該租約所述的既定用途使用該物業；]
 - b. [租約並無向相關政府機構登記，但並有效性不會受到影響；]
 - c. 經 貴集團確認，所租用的物業已用作其既定用途，而出租人是 貴集團的獨立第三方；及
 - d. 經出租人向 貴集團確認，該物業並無受按揭規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及租期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 港元
2. 中國 湖南省 長沙市 北站路 太子皇宮花園 1幢17層A室	<p>該物業包括一幢[25]層高住宅樓17層一個單位，該樓宇約於[二零零零]年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約160平方米(1,722平方呎)。</p> <p>根據湖南道岳高速公路實業有限公司(作為承租人)與獨立第三方陳江(作為出租人的代理)訂立的租約，該物業由貴集團承租[一]年，租期由[二零零九年二月一日]起至[二零一零年一月三十一日]止，月租人民幣[3,800]元，不包括管理費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團估用作配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 本行已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其部分內容如下：
 - a. 有關該物業的租約乃合法、有效及具約束力。出租人有權將該物業租出，而承租人則有權按該租約所述的既定用途使用該物業；
 - b. 租約並無向相關政府機構登記，但並有效性不會受到影響；
 - c. 經貴集團確認，所租用的物業已用作其既定用途，而出租人是貴集團的獨立第三方；及
 - d. 該物業受按揭規限，惟租約並不受影響，而承租人亦無須取得承按揭人的准許。

附錄五

物業估值

估值證書

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零零九年
			九月三十日 現況下的資本值 港元
3. 中國 湖南省 岳陽市 雲溪區 政務服務中心 4層6室及 5-6層	<p>該物業包括一幢6層高辦公樓4-6層多個單位，該樓宇約於[二零零五]年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約[860]平方米(9,257平方呎)。</p> <p>根據湖南道岳高速公路實業有限公司(作為承租人)與獨立第三方岳陽市雲溪區政務服務中心(作為出租人)訂立的租約，該物業由貴集團承租，租期由[二零零七年十二月]起至[二零一零年九月]止，月租人民幣13,000元，不包括水電費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作[辦公室]用途。	無商業價值

附註：

1. 本行已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其部分內容如下：
 - a. 有關該物業的租約乃合法、有效及具約束力。出租人有權將該物業租出，而承租人則有權按該租約所述的既定用途使用該物業；
 - b. 租約並無向相關政府機構登記，但並有效性不會受到影響；
 - c. 經貴集團確認，所租用的物業已用作其既定用途，而出租人是貴集團的獨立第三方；及
 - d. 經出租人向貴集團確認，該物業並無受按揭規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予以更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載「警告」一節一併閱讀。

附錄五

物業估值

估值證書

第二類 — 貴集團在香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 港元
4. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼 18樓1802室	<p>該物業包括一幢建於商業裙樓之上的39層高寫字樓大廈16層一個單位，該樓宇約於一九八五年落成。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約1,433平方呎(133.13平方米)。</p> <p>根據暉雋有限公司(作為承租人)與獨立第三方Houston Investment Limited(作為出租人)訂立的租約，該物業由[貴公司]承租兩年，租期由二零零八年十月三十日起至二零一零年十月二十九日止，月租50,155港元，不包括管理費、空調費及其他支銷。</p>	該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記業主為Houston Investment Limited，參見註冊摘要號碼07111501550023，日期二零零七年十月十八日。
2. 該物業受公契及管理協議規限，參見註冊摘要號碼UB3018018，日期一九八六年三月四日。