

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

以下為獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司就 貴集團於香港及中國租用的物業於二零零九年六月三十日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照中國全通(控股)有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(「統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)租賃的物業進行估值。吾等確認吾等層進行視察有關物業並作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零九年六月三十日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等對有關物業的估值乃基於市值，市值乃指「自願買家及自願賣家在適當市場推銷後基於公平交易，在雙方均知情、審慎及不被脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

物業類別

於吾等的估值過程中，貴集團的物業組合乃分以下各個類別：

第一類－ 貴集團於香港租用的物業

第二類－ 貴集團於中國租用的物業

估值方法

在對貴集團租用的物業進行估值時，吾等認為該等物業並無商業價值，原因為該等物業無法在公開市場轉讓，或租賃協議內載有禁止轉讓及／或分租的條文或缺乏可轉讓能力及可觀的租金收益。

業權調查

吾等並無就該物業之業權進行查冊，亦無查核業權文件的正本以核實所有權或確定有否任何租契修訂條款並未載於交予吾等的文件副本。然而，吾等已獲得貴集團租賃物業的租賃協議的副本。所有文件僅供參考之用。

估值假設

吾等的估值乃假設物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可能影響物業價值的類似安排。

此外，並無考慮任何有關或達成該等物業出售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

估值的考慮因素

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量或測試任何物業提供的樓宇設備。因此吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

於進行估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑒別及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的樓面面積是否準確，惟假設送交吾等的文件所示的樓面面積準確無誤。估值證書所載的量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等的文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供的資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲作出意見所需的充足資料。

吾等進行估值時並無就物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或進行買賣時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會公佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等已根據公認的估值程序，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載的規定進行估值。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

備註

除另有說明外，所有款額均以港元為單位，且並無就任何外匯移轉作出撥備。估值所採納的匯率乃於估值日期的平均匯率，即1港元兌人民幣0.8815元。於該日與本函件之日期間匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
麼地道68號
帝國中心
4樓406室
中國全通(控股)有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零零九年●月●日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港及中華人民共和國之物業方面擁有逾16年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港及中華人民共和國之物業方面分別擁有逾16年及10年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下的市值 港元
第一類－ 貴集團於香港租用的物業		
1.	香港 九龍 尖沙咀 麼地道68號 帝國中心 4樓406室	無商業價值
	小計：	零
第二類－ 貴集團於中國租用的物業		
2.	中國河北省 石家莊市 長安區 西大街60號 數碼城 第七層一部分	無商業價值
3.	中國上海市 浦東新區 民生路1403號 信息大廈 1109室	無商業價值
4.	中國北京經濟技術開發區 萬源街22號C座 202室	無商業價值
	小計：	零
	總計：	零

估值證書

第一類－ 貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的市值 港元
1.	香港 九龍 尖沙咀 麼地道68號 帝國中心 4樓406室	<p>該物業包括位於15層高辦公樓宇(包括地下高層及地下低層)4樓的一個辦公單位，該辦公樓宇於一九八一年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,400平方呎(或約130.06平方米)。</p> <p>根據獨立第三方業主 Hornbook Investment Limited (稱作「Hornbook」)與蕭國強於二零零八年三月十四日訂立的租賃協議，該物業租予蕭國強作辦公室用途，租期由二零零八年二月十八日起至二零一零年二月二十八日屆滿(包括二零零八年二月十八日至二零零八年三月十七日免租金期間)，月租金為44,541港元，不包括差餉、政府租金、空調費、清潔服務費及其他支銷。於二零零八年四月二十三日 Hornbook與貴公司訂立更新協議後，貴公司成為該物業的租戶。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途	無商業價值

附註：

該物業的原租戶為蕭國強(貴公司行政總裁及執行董事)。根據上述更新協議，自協議日期起，貴公司代替蕭國強成為該物業的租戶。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的市值 港元
2.	中國河北省 石家莊市 長安區 西大街60號 數碼城 第七層一部分	<p>該物業包括位於一幢高層商用樓宇第7層的一個辦公單位，該樓宇於一九九九年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為9,580平方呎(或約890平方米)。</p> <p>根據獨立第三方業主天宇通信集團有限公司(稱作「天宇通信」)與河北諾特通信技術有限公司(稱作「諾特」)於二零零八年六月三十日訂立的編號為NT-XZ-2008003的租賃協議，該物業租予諾特作辦公室用途，租期由二零零八年七月一日起為期三年，至二零一一年六月三十日屆滿，年租金為人民幣350,000元，不包括水電、氣、電話費、有線電視收視費、環衛費用及管理費。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途	無商業價值

附註：

1. 根據上述租賃協議，物業的租戶為諾特，諾特乃 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市工商行政管理局於二零零七年十二月二十一日頒發的營業執照(編號：130100400000997，諾特於二零零六年八月二十一日成立，註冊資本為19,500,000美元，營運期由二零零六年八月二十一日起至二零三六年八月二十日止，其業務包括通訊技術的研究、開發及諮詢服務；通訊軟件開發；銷售自產產品；維護保養通訊設備及提供相關技術支持服務；通訊設備的租賃服務；通訊設備的進出口及批發(根據有關規定申請買賣需配額許可及/或特定許可商品的相關許可證)；設計及安裝通訊系統集成並為其提供勞工服務。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 中國法律顧問--通商律師事務所於[二零零九年八月二十日]給予 貴集團的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於天宇通信，且天宇通信有權將該物業出租予諾特作辦公室用途；
 - b. 該物業的現有用途符合其許可用途；
 - c. 租賃協議合法有效，並對訂約方有約束力；及
 - d. 根據租賃協議，諾特有權在無其他批准及許可的情況下使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的市值 港元
3.	中國上海市 浦東新區 民生路1403號 信息大廈 1109室	<p>該物業包括位於一幢25層高商業樓宇第11層的一個辦公單位，該樓宇於二零零七年左右落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,213平方呎(或約112.66平方米)。</p> <p>根據 貴公司主席兼執行董事陳元明(稱為「陳」)與河北諾特通信技術有限公司(稱作「諾特」)於二零零七年十一月一日訂立的編號為NT-Z-2008001的租賃協議，該物業租予諾特作辦公室用途，租期由二零零七年十一月一日起為期三年至二零一零年十月三十一日屆滿。租期第一年的月租金為人民幣15,420元。餘下兩年的月租金可進行調整。於租約期間，租金不包括水電、氣、通訊、設施及管理費。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途	無商業價值

附註：

1. 根據上述租賃協議，物業的租戶為諾特，諾特乃 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市工商行政管理局於二零零七年十二月二十一日頒發的營業執照(編號：130100400000997, 諾特於二零零六年八月二十一日成立，註冊資本為19,500,000美元，營運期由二零零六年八月二十一日起至二零三六年八月二十日止，其業務包括通訊技術的研究、開發及諮詢服務；通訊軟件開發；銷售自產產品；維護保養通訊設備及提供相關技術支持服務；通訊設備的租賃服務；通訊設備的進出口及批發(根據有關規定申請買賣需配額許可及/或特定許可商品的相關許可證)；設計及安裝通訊系統集成並為其提供勞工服務。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 中國法律顧問--通商律師事務所於[二零零九年八月二十日]給予 貴集團的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於陳，且陳有權將該物業出租予諾特作辦公室用途；
 - b. 該物業的現有用途符合其許可用途；
 - c. 租賃協議合法有效，並對訂約方有約束力；及
 - d. 根據租賃協議，諾特有權在無其他批准及許可的情況下使用該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下的市值 港元
4.	中國北京經濟 技術開發區 萬源街22號 C座 202室	該物業包括位於一幢高層商用樓宇第 2層的一個辦公單位，該樓宇於二零 零二年左右落成。 該物業的總樓面面積約為3,720平方 呎(或約345.6平方米)。	該物業由 貴集團 佔用作營運中心及 銷售辦事處。	無商業價值
		根據獨立第三方業主天宇通信集團有 限公司(稱作「天宇通信」)與河北諾特 通信技術有限公司(稱作「諾特」)於二 零零九年一月四日訂立的編號為NT- ZH-200901-02的租賃協議，該物業 租予諾特作營運中心或諾特不時指定 的其他商業用途，租期由二零零九年 一月一日起為期十年，至二零一八年 十二月三十一日屆滿。年租金為人民 幣327,900元，不包括電費。其他費 用如水、製冷及製暖費用的責任方應 參考當地政府主管部門的相關規定及 天宇通信的物業管理規定協商釐定。		

附註：

1. 根據上述租賃協議，物業的租戶為諾特，諾特乃 貴公司間接全資附屬公司。
2. 根據石家莊市工商行政管理局於二零零七年十二月二十一日頒發的營業執照(編號：130100400000997，諾特於二零零六年八月二十一日成立，註冊資本為19,500,000美元，營運期由二零零六年八月二十一日起至二零三六年八月二十日止，其業務包括通訊技術的研究、開發及諮詢服務；通訊軟件開發；銷售自產產品；維護保養通訊設備及提供相關技術支持服務；通訊設備的租賃服務；通訊設備的進出口及批發(根據有關規定申請買賣需配額許可及/或特定許可商品的相關許可證)；設計及安裝通訊系統集成並為其提供勞工服務。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄四

物業估值

3. 中國法律顧問--通商律師事務所於[二零零九年八月二十日]給予 貴集團的意見如下：
 - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權合法歸屬於天宇通信，且天宇通信有權將該物業出租予諾特作辦公室用途；
 - b. 該物業的現有用途符合其許可用途；
 - c. 租賃協議合法有效，並對訂約方有約束力；及
 - d. 根據租賃協議，諾特有權在無其他批准及許可的情況下使用該物業。