以下為獨立物業估值行利駿行測量師有限公司就本集團在香港及中國之物業權益於一九九九年八月三十一日進行估值之函件、估值概要及估值證書撮要全文，以便載入本售股章程。該函件、估值概要及估值證書全文載於本售股章程附錄六「備查文件」段內備查。

利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
加拿大•香港•中國•菲律賓
註冊專業測量師•無形資產估值師
機器及設備估值師•國際物業顧問

香港
德輔道中199號
維德廣場
1805室

敬啟者：

吾等遵照　閣下指示，對大誠電訊科技有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有之物業權益進行估值。吾等證實吾等曾進行視察，作出有關查詢及考查並搜集吾等認為必需之進一步資料，以便向　閣下呈述吾等對該等物業權益於一九九九年八月三十一日之價值之意見。

吾等對第一類物業權益之估值乃基於公開市值作出。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而取得最佳現金代價：

(a) 有自願賣方；

(b) 於估值日之前有一段合理期間可（就物業之性質及市道）適當地在市場推銷權益、協議價格及條款與完成銷售；

(c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日之市道、價值水平及其他情況與估值日相同；

(d) 不考慮有具有特殊權益買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知悉所有資料、抱審慎態度及在並無受到強逼之情況下進行交易」。

吾等對第一類物業權益之估值乃假設業主於公開市場將該等物業以其現狀求售而無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以便抬高該等物業之價值。

第一類物業權益已按公開市場基準作出估值，參照可作比較之市場交易假設空置出售。此方法乃以廣泛接納之市場價格作為物業價值之最佳指標，並預料可將市場最近之成交紀錄在可變因素下許可情況下推算類似物業價值。

就中華人民共和國（「中國」）規定之主要批准、同意或牌照而言，第一類物業之現況如下：

文件／批准文件	第一類內之第一項物業
國有土地使用權證	不適用
房地產證（國有土地使用權證及房屋所有權證之合併證書）	已辦妥

第二類及第三類物業乃由本集團分別於香港及中國租用，由於該等物業不得轉讓或分租或未能帶來可觀之租金溢利，故並無商業價值。按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則，吾等已將　貴集團以經營租約持有之物業權益悉數由此估值證書撇除。

吾等在極大程度上倚賴　貴集團及　貴公司中國法例之法律顧問所提供之資料，並接納向吾等提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、租務、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實相關物業之地盤面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件及正式工地規圖所示之地盤面積準確無誤。根據吾等多年對中國相若物業之估值經驗，吾等認為如此假設乃屬合理。所有文件及合約僅作參考，所有量度、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業之外部，並於可能情況下視察其內部（就此而言已獲吾等估值所需之資料）。吾等並無進行結構測量、調查或考察，惟於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確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲呈示多種有關該等物業之文件副本。惟由於中國內地之土地登記制度有欠完善，吾等未能根查文件正本以核實該等物業之現有業權或其附帶之重大負擔。然而，吾等已就　貴集團之物業業權參考　貴公司中國法律法律專家提供之意見。

估值範圍參照　貴集團提供之物業清單擬定，該估值證書已包含清單上之所有物業。吾等已獲　貴集團確認，除送交吾等之清單所示者外，概無任何其他物業權益。

吾等並無理由懷疑　貴集團交予吾等之資料之權威性及準確性，吾等亦已尋求及獲得　貴集團確認，所提供之資料並無重大內容遺漏。吾等認為吾等已獲提供充份資料達致知情觀點，並無理由懷疑有人隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，所有款額均以港元為單位。　貴集團第一類物業權益之估值所採用之滙率為於估值日期之滙率1港元兑人民幣1.07元，而該日至本函件日期之間並無重大滙率波動。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
4002室
大誠電訊科技有限公司
列位董事　台照

代表
利駿行測量師有限公司
董事
區志聰
B.Sc. ARICS AHKIS RPS ACIArb
AHKIArb
謹啟

一九九九年十一月二十三日

附註：區志聰先生為註冊專業測量師，在評估香港物業方面，以及中國50多個鄉鎮及城市之私人及國有企業物業方面，約有逾7年經驗。

估值概要

第一類 － 貴集團於中國廣東省持有及佔用之物業權益

	物業	於一九九九年八月三十一日現況下之資本值 港元
1.	中國 廣東省 廣州天河區 華景新城 怡景閣 D座3樓301室	589,000
	小計：	589,000

第二類 － 貴集團於香港特許使用之物業

1.	香港 中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈 40樓4002至4004室部分樓面	無商業價值
	小計：	無

第三類 －貴集團於中國租用之物業

	物業	於一九九九年八月三十一日現況下之資本值 港元
1.	中國北京 東城區 建國門內大街8號 中糧廣場 B座5樓520-522室	無商業價值
2.	中國廣東省 廣州天河區 天河北路233號 中信廣場 22樓2212室	無商業價值

	物業	於一九九九年八月三十一日現況下之資本值 港元
3.	中國上海 愚園路168號 環球世界大廈 副樓第5層B503及B510室	無商業價值
4.	中國上海 靜安區 北京西路1850號 7層701室	無商業價值
5.	中國上海 靜安區 延平路123弄 三和花園 海和閣 8層E室	無商業價值
6.	中國廣東省 深圳羅湖區 蓮塘工業區 713幢5樓	無商業價值
7.	中國廣東省 深圳羅湖區 怡景路11號 峰景台 衡山閣 16樓H座	無商業價值
8.	中國廣東省 深圳羅湖區 西嶺翠苑花園 1幢10個單元	無商業價值
	小計:	無
	總計:	**589,000**

估值證書

第一類－ 貴集團於中國廣東省持有及佔用之物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於一九九九年八月三十一日現況下之資本值 港元
1. 中國廣東省 廣州天河區 華景新城 怡景閣 D座3樓 301室	該物業包含位於一幢10層高住宅大樓3樓之一個家用單位（約於一九九七年建成）。 該物業總樓面面積約為72.79平方米。 該物業之土地使用權由一九九六年八月九日起計，為期七十年。	該物業現由 貴集團佔用作宿舍用途。	589,000

附註：

(1) 根據廣州市人民政府於一九九八年九月七日發出之房地產證－穗房地證字第0409709號，該物業之不動產業權歸大誠電訊有限公司所有。

(2) 根據 貴公司中國法律顧問提供之意見，大誠電訊已有效收購了該物業之使用權。該物業之手續及費用均辦妥或清繳，大誠電訊擁有該物業之全部業權。