

以下是獨立物業估值師威格斯(香港)有限公司就評估於2003年10月24日本公司在中國之物業權益之價值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載於本公司於2003年8月31日刊發之招股章程。

威格斯(香港)有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對西安海天天綫科技股份有限公司(「貴公司」)在中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並匯集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2003年8月31日(「估值日」)之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。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無條件完成出售時會取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間(就物業之性質及市道而言)適當推銷權益，並可就價格及條款達成協議並完成出售；
- (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) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及無強迫之情況下作出交易。」

在對貴公司在中國擁有及佔用之第一類物業權益進行估值時，吾等分別就評估該物業之土地部分及座落於該土地之樓宇及建築物混合採用市場及折舊重置成本法，因此，兩項估值數字之總和相當該物業整體之市值。就土地部分進行估值時，吾等乃參考陝西省之標準地價及當地投資比較銷售數字之憑證。鑑於該等樓宇及建築物之性

質不能以市場法評估，因此該等物業乃按其折舊重置成本基準估值。折舊重置成本估值法乃根據該地區同類物業現時之建築費用，以評估該物業在新情況下之重造或重置成本，然後扣除該物業現時可觀察之狀況或老化現況（不論因物質、功能或經濟理由而引起）之累積折舊額。一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。

本公司租用之第二類物業權益沒有商業價值，因為該等物業的短期性或受禁止轉讓分租限制或缺乏可觀之租金利潤。

吾等於估值時，乃假設業主將該等於現況下之物業權益在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便影響該等物業權益之價值。

吾等已獲提供與該等物業權益相關之產權證書之副本。然而，吾等沒有查證文件正本確認所有權或確認可能未收錄於所提供副本中之修訂條款是否存在。所有文件及租約僅供參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

就在中國的物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司之中國法律顧問所提供之意見（「中國法律意見」）。

根據中國法律意見，吾等知悉第一類物業之業權、批授主要批文、許可證及文件之現況如下：

第一類物業

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 房屋所有權證	有

附註：其中一幢建築面積約1,400平方米之樓宇並無房屋所有權證（詳情請參閱第1項物業估值證書附註6C及7）。

吾等曾視察物業之外部，在可能情況下，亦曾視察內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該物業權益之任何上述部分確無損壞。

吾等在相當程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及確認該等 貴公司於其擁有有效權益之物業權益之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所結欠之抵押、按揭或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有所說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除非另有說明外，所有款額均以人民幣列出。吾等評估中國物業權於2003年8月31日之價值所採用之匯率為1港元兌人民幣1.06元。該匯率於上述日期至本函件發出日期期間並無重大波動。

在對中國物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章所載的全部規定。

吾等編製估值時亦已遵照香港測量師學會於2003年3月公佈的香港物業資產估值指引備忘(第2版)。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

中國
陝西省
西安市
西安國家高新技術產業開發區高新六路36號
西安海天天綫科技股份有限公司

列位董事 台照

代表
威格斯(香港)有限公司
執行董事
估值部門主管
何繼光
註冊專業測量師
MRICS, MHKIS
謹啟

2003年10月24日

附註：何繼光先生為特許測量師，並擁有MRICS及MHKIS資格，在香港及澳門擁有逾17年估值經驗，並擁有逾10年中國物業估值經驗。

估值概要

物業

於2003年8月31日
現況下之公開市值

第一類 — 貴公司在中國擁有及佔用之物業權益

1.	位於中國陝西省西安市 西安國家高新技術產業開發區 高新六路36號之一個綜合工業項目	人民幣38,000,000元 (相等於35,849,057港元)
	小計：	人民幣38,000,000元 (相等於35,849,057港元)

第二類 — 貴公司於中國租用及佔用之物業權益

2.	中國北京市 海澱區翠微路4號院 頤源居12號樓4-101室	無商業價值
3.	中國江蘇省南京市 夫子廟長生祠28號101室	無商業價值
4.	中國福建省福州市 鼓樓區南營新村 71號204室	無商業價值
5.	中國湖北省武漢市江漢區北湖街 宏興住宅樓2幢第3層	無商業價值
6.	中國浙江省杭州市天目山路218號 (原為天目山路64號) 1樓	無商業價值
7.	中國北京市西城區金融街37號 百盛大廈寫字樓6層015B室	無商業價值
8.	中國陝西省西安市 西安高新技術產業開發區 高新路南端西安高新國稅大廈9層908室	無商業價值

估值概要

物業	於2003年8月31日 現況下之公開市值
9. 中國陝西省西安市 高新技術產業開發區 高新路20號工行皇家花園1號樓4單元1樓2號、2樓2號、3樓1號、 3樓2號、5樓1號、5樓2號、6樓1號、7樓1號、7樓2號及 3單元4樓2號、5樓2號、6樓2號、7樓2號共13套房屋	無商業價值
10. 中國陝西省 西安市雁塔區 丈八鄉雙水磨村 四組一號倉庫	無商業價值
11. 中國陝西省 西安市雁塔區 丈八鄉雙水磨村 四組二號倉庫	無商業價值
12. 中國陝西省西安市雁塔區 丈八溝辦事處茶張村 老村北街 一小套院	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>
總數：	<u>人民幣38,000,000元</u> <u>(相等於35,849,057港元)</u>

估值證書

第一類 — 貴公司在中國擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值														
1. 位於中國陝西省 西安市 西安國家高新 技術產業開發區 高新六路36號之 一個綜合工業項 目	<p>該物業包括一幅佔地約32,001.98平方米之工業用地及6項建於其上之建築物及構築物和配套設施。</p> <p>該建築物及構築物乃於2001年落成。</p> <p>該物業之建築物已獲發房屋所有權證，總建築面積約為13,413.91平方米，其樓面分配如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一號廠房</td> <td>9,204.64</td> </tr> <tr> <td>第二號廠房</td> <td>3,089.73</td> </tr> <tr> <td>測試中心</td> <td>449.21</td> </tr> <tr> <td>發電廠</td> <td>616.19</td> </tr> <tr> <td>門衛房</td> <td>54.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,413.91</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>無房產證的第四號廠房(亦稱為第二號樓)的建築面積為1,400平方米(尚未獲發房屋所有權証)(參見下文附註6c及7)。</p> <p>該物業之土地使用年期於2050年8月4日屆滿。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	第一號廠房	9,204.64	第二號廠房	3,089.73	測試中心	449.21	發電廠	616.19	門衛房	54.14	總計：	<u>13,413.91</u>	<p>該物業現時由 貴公司佔用作工業及其配套用途。</p>	<p>人民幣38,000,000元 (相等於 35,849,057港元)</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																
第一號廠房	9,204.64																
第二號廠房	3,089.73																
測試中心	449.21																
發電廠	616.19																
門衛房	54.14																
總計：	<u>13,413.91</u>																

附註：

- 根據西安國家高新技術產業開發區管委會(甲方)與西安海天通訊設備有限公司(乙方)於2002年8月4日訂立之國有土地使用權出讓合同，乙方同意購入上述地盤，代價為12,431,500元人民幣。
- 根據於2000年9月29日陝西省人民政府的批准及一份於2000年9月30日由陝西省經濟體制改革委員會辦公室發出的文件，貴公司是由乙方依有關中國法律整體變更設立。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：西高科技國用(2001)字第37746號)，該地盤面積約為32,001.98平方米之物業之土地使用權已授予西安海天天綫科技股份有限公司，作工業用途，年期於2050年8月4日屆滿。

4. 根據一份於2002年7月17日發出的房屋所有權證(文件編號:高新區字第105010407-20-1號),該物業建築面積約為13,413.91平方米的5幢建築物的房屋所有權屬於 貴公司。
5. 就中國法律意見而言,吾等知悉有關物業之業權、批授主要批文、許可證及文件之現況如下:
 - (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 房屋所有權證 有
6. 中國法律顧問意見表示:

乙方按中國相關法律轉讓予 貴公司,故 貴公司合法享有權益(惟須受國有土地使用權合同下的乙方所規限)。

 - (a) 貴公司為該等土地使用權及樓宇的唯一合法擁有人,該等樓宇為位於西安國家高新科技工業發展區高新六路36號的1號及2號廠房,一處電站,一間保安室及一處檢測中心。 貴公司有權佔有,使用,轉讓,租賃或抵押該土地及該等樓宇。此外, 貴公司無須就佔有,使用,轉讓,租賃或抵押償付地價或該等樓宇的補地價。
 - (b) 該物業乃於2002年3月29日至2006年3月28日期間內以30,000,000元人民幣按揭予中國農業銀行西安高新技術開發區支行,並於2003年4月28日至2006年4月28日期間內以不超過40,000,000元人民幣按揭予中國光大銀行西安高新技術開發區支行作為貸款抵押品。倘 貴公司未能支付該等貸款,銀行可按相關擔保協議強行實施其權力。因此, 貴公司將不得不重新調配生產設施。兩家銀行已作出不可撤銷承諾貸款展期或於連續三年的每年延長 貴公司總計60,000,000元人民幣的銀行貸款(假設到期時原貸款條件不變)。
 - (c) 根據西安高新科技工業發展區房產管理局於2002年7月15日刊發的「關於同意西安海天天綫科技股份有限公司申請針對2號樓宇的樓宇所有權證書的說明」文件,於2000年12月18日, 貴公司自西安高新科技工業發展區計劃及環境保護局獲批准對新建的綜合工廠作出全面計劃(「舊計劃」)。於2001年10月, 貴公司對新建的綜合工廠作出新計劃,且於2002年1月21日獲得西安高新科技工業發展區計劃及環境保護局的批准。房地產管理局認為 貴公司須申請舊計劃下已落成(如2號樓宇)及新計劃下將落成的樓宇的所有權證。儘管 貴公司未獲授於相關樓宇所有權證書,但 貴公司獲授權可有效佔有,使用,轉讓,租賃或抵押2號樓宇。
7. 儘管並未取得2號樓宇的房屋所有權證,但據中國法律意見表示, 貴公司實際上有權占用,使用,轉讓,租賃或抵押2號樓宇,故我等於2003年8月31日進行物業估值時已計入該樓宇價值人民幣2,000,000元。
8. 吾等已倚賴中國法律意見及根據下列假設作出估值:
 - (a) 貴公司有權轉讓該物業及其土地使用權的剩餘年限,而並無特別土地溢價或其他應付予政府的繁苛款項發生。
 - (b) 所有開發該物業所需的有關政府機構的同意、批准及許可證已/將獲授予,而並無任何繁苛的條件或不當延誤發生。物業開發已/將遵照有關規劃的規定進行。

第二類 – 貴公司於中國租用及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
2. 中國北京市海澱區翠微路4號院頤源居12幢4-101室	該物業包括一幢於1999年或前後落成之6層高大樓內一個單位。 該物業之建築面積約為140.12平方米。	該物業是由關聯人仕租予貴公司，租期自2003年1月1日至2004年12月31日，月租人民幣5,000元（不包括管理費及水電費）。 該物業由 貴公司租用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 該關連人士是肖教授之女兒肖蕾。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 北京市海澱區國土資源和房屋管理局已發出租賃登記許可證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2003年1月10日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
3. 中國江蘇省 南京市 夫子廟長生祠 28號101室	該物業包括一幢於90年代落成之6層高大樓內一個單位。 該物業之建築面積約為71平方米。	該物業是由獨立第三方租予貴公司，租期自2003年6月3日至2004年6月2日，月租人民幣1,400元。 該物業由 貴公司租用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 南京市房地產市建管理處已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2003年5月7日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (e) 雙方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
4. 中國 福建省 福州市 鼓樓區南營新村 71號204室	該物業包括一幢於1995年或 前後落成之7層高大樓內一個 單位。 該物業之建築面積約為70平 方米。	該物業是由獨立第三方租予 貴公司，租期自2002年7月15 日至2004年7月14日，月租人 民幣1,500元（不包括電話 費、水電費、煤氣費及管理 費等）。 該物業由 貴公司租用作住 宅用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 福州市鼓樓區房地產交易所已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2002年7月19日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
5. 中國 湖北省 武漢市 江漢區北湖街 宏興住宅樓2幢 第3層	該物業包括一幢於1995年前 後落成之8層高大樓第3層。 該物業之總建築面積約為 74.66平方米。	該物業是由獨立第三方租予 貴公司，租期自2003年3月8 日至2004年3月8日，年租人 民幣13,200元。 該物業由 貴公司租用作住 宅用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 租賃乃經持有該物業房產證的業主及武漢市江漢區房地產管理局於租賃協議上蓋印證明有效。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2003年3月8日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
6. 中國 浙江省 杭州市 天目山路218號 (原為天目山路64 號) 1樓	該物業包括一幢於90年代落成之6層高大樓內一個單位。 該物業之建築面積約為120平方米。	該物業是由獨立第三方租予貴公司，租期自2002年12月5日至2003年12月4日，年租人民幣17,000元(不包括水電費)。 該物業由 貴公司租用作倉庫。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 杭州市西湖區房地產管理局已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2002年12月5日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
7. 中國 北京市 西城區 金融街37號 北京百盛大廈 6樓015B室	該物業包括一幢於1998年前 後落成之10層高大樓內一個 單位。 該物業建築面積為約92平方 米。	該物業由一獨立第三者租予 貴公司，租期由2003年2月10 日至2004年2月9日，月租金 為人民幣12,592.5元（包括管 理費）。 該物業由 貴公司佔用作辦 公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (b) 該租賃協議於2003年1月14日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (c) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
8. 中國 陝西省 西安市 西安高新技術 產業開發區 高新路南端 西安高新國稅大廈 9樓908室	該物業包括一幢於90年代落成之12層高大樓內一個單位。 該物業之建築面積約為25平方米。	該物業是由獨立第三方租予貴公司，租期自2002年9月1日至2003年8月31日，月租人民幣1,375元（不包括水電費、空調費及管理費）。 該物業由 貴公司租用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 西安市房地產交易管理中心已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2002年9月1日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
9. 中國 陝西省 西安市 高新技術產業開發區 高新路20號皇家 工行花園1號樓4 單元1樓2號、2樓 2號、3樓1號、3 樓2號、5樓1號、 5樓2號、6樓1 號、7樓1號、7樓 2號及3單元4樓2 號、5樓2號、6樓 2號、7樓2號共13 套房屋	該物業包括一幢於90年代落成之7層高大樓內13個住宅單位。 該物業之總建築面積約為934.05平方米。	該物業是由獨立第三方租予貴公司，租期自2003年8月6日至2004年8月5日，總月租人民幣10,400元(不包括管理費)。 該物業由 貴公司租用作住宅用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 西安市房地產交易管理中心已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2003年7月31日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值										
11. 位於中國陝西省 西安市雁塔區丈 八鄉雙水磨村四 組二號倉庫	該物業包括兩幢於2002年前 後落成之2層高樓房。 該物業之建築面積約為881平 方米。	該物業是由獨立第三方租予 貴公司，租期自2002年6月1 日至2005年5月31日。各年月 租(不包括水電費)為：	無商業價值										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="834 470 882 491">年份</th> <th data-bbox="1090 470 1137 491">月租</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1042 502 1137 523">(人民幣)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="834 576 1034 597">1/6/2002-31/5/2003</td> <td data-bbox="1082 576 1137 597">5,286</td> </tr> <tr> <td data-bbox="834 608 1034 629">1/6/2003-31/5/2004</td> <td data-bbox="1082 608 1137 629">7,048</td> </tr> <tr> <td data-bbox="834 640 1034 661">1/6/2004-31/5/2005</td> <td data-bbox="1082 640 1137 661">8,810</td> </tr> </tbody> </table>	年份	月租		(人民幣)	1/6/2002-31/5/2003	5,286	1/6/2003-31/5/2004	7,048	1/6/2004-31/5/2005	8,810	
年份	月租												
	(人民幣)												
1/6/2002-31/5/2003	5,286												
1/6/2003-31/5/2004	7,048												
1/6/2004-31/5/2005	8,810												
		該物業由 貴公司租用作倉 庫。											

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 西安市房地產交易管理中心已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2002年5月31日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2003年8月31日 現況下之公開市值
12. 中國 陝西省 西安市雁塔區 丈八溝鄉茶張村 老村北街 一小套院	該物業由一幢於2002年前後 落成的3層高大樓。 該物業建築面積為約825平方 米。	該物業由一獨立第三者租予 貴公司，租期由2003年1月至 2005年12月，年租金為人民 幣 30,000元（不包括水電 費）。 該物業由 貴公司佔用作住 宅用途。	無商業價值

附註：

1. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就租賃協議所提供的法律意見，其中包括如下資料：
 - (a) 西安市房地產交易管理中心已發出房屋租賃證。
 - (b) 該物業的業主有權將該物業租予 貴公司，而 貴公司根據租賃協議在租賃期內擁有該物業的合法權利及義務。
 - (c) 該租賃協議於2002年12月20日簽署。租賃協議合法、有效及具法律約束力。
 - (d) 各方於此租賃協議中的權利受中國法律保護。