

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就其評估本公司之物業權益於一九九九年十月一日之價值所編製，以供本售股章程轉載之函件全文、估值概要及估值證書。



CHARTERED SURVEYORS, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

香港
灣仔
灣仔道165-171號
三聯大廈15樓
電話：(852) 2169 6000
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照閣下給予吾等之指示，對中華數據廣播有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值，吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對有關物業於一九九九年十月三十一日之價值之意見。

吾等對各項物業權益之估值乃對公開市值之意見，就吾等所下定義而言，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合理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期間可就物業之性質及市況將物業權益推出市場出售、議定價格及條款與完成出售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則物業於該日之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊權益之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無被強逼之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場按其現時狀況出售，並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高有關物業之價值。

貴集團租用之物業權益屬短期性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀之租金盈利或不足以證明法定業權，故根據公開市場法，該等物業並無商業價值。

在評估中國物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出之創業板證券上市規則第八章所載一切規定。

吾等並無進行詳細之實地測量以確定物業之面積，惟假設在交予吾等之文件及官方圖則內所示之面積均屬正確。基於吾等對類似中國物業進行估值之經驗，吾等認為所作之假設合理。所有文件及合同僅作為參考用途，而所有量度、尺寸及面積亦僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等並無就有關物業之業權進行查冊，亦無查冊文件正本。吾等獲提供租賃協議，據此，貴公司已租用有關物業。

吾等在頗大程度上倚賴貴公司所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、租金、許可證、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項之意見。

吾等曾視察該等物業之外部，並於可能情況下視察物業之內部（就此吾等已獲提供估值所需資料）。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該物業確無腐朽、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。

吾等之估值並無考慮估價物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設估價物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等已尋求並獲貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，且無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此致

中國
天津
天津新技術產業園區
華苑產業區
華天道三號
二層A室
中華數據廣播控股有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
Paul L. Brown
BSc FRICS FHKIS
謹啟

二零零零年一月十七日

附註：Paul L. Brown 乃特許測量師，在香港、中國、英國及亞太區物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港以許可證租用之物業權益

物業	於一九九九年 十月三十一日 貴集團 應佔之公開市值 港元
1. 香港 德輔道中272-284號 興業商業中心 6樓 辦公室物業	無商業價值
	小計 零

第二類 — 貴公司於中國租用之物業權益

物業	於一九九九年 十月三十一日 貴公司 應佔之公開市值 港元
2. 中國 天津 天津新技術產業園區 華苑產業區 華天道三號 二層A室 辦公室物業	無商業價值
	小計 零
	總計 零

估值證書

第一類 — 貴集團於香港以許可證租用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於一九九九年 十月三十一日 現況下之公開市值 港元
1. 香港 德輔道中 272-284號 興業商業中心 6樓 辦公室物業	<p data-bbox="408 520 714 653">該物業包括一幢約於一九八四年落成之23層高商業大廈6樓之辦公室，實用面積為243.48平方米。</p> <p data-bbox="408 697 714 1102">該物業由 貴集團按一項許可協議租用，為期一年，由一九九九年十二月一日起至二零零零年十一月三十日止（包括首尾兩日），許可證月費為12,000港元，包括管理費、地租及差餉、公用設施包括水電費、本地電話及傳真費（不包括長途電話及傳真費）、使用傢俬、裝置、辦公室設備及會議室，並提供一般秘書服務。</p>	於估值日期，該物業將由貴集團租用作為辦公室。	無商業價值

第二類 — 貴公司於中國租用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於一九九九年
			十月三十一日 現況下之公開市值 港元
2. 中國 天津 天津新技術產業 園區 華苑產業區 華天道三號 二層A室 辦公室物業	該物業包括該大樓二樓之辦公室單位，總樓面面積約為235平方米(2,530平方呎)。 該大廈為一幢約於一九九八年落成之6層高辦公室大樓。 該物業由 貴公司擁有70%權益之附屬公司向天津天大天財股份有限公司租用，年期由一九九九年七月一日至二零零一年十二月三十一日止，租金包括水電費、空調、暖氣費及管理費。一九九九年七月一日至二零零零年十二月三十一日期間之每年租金約為人民幣171,550元，而截至二零零一年十二月三十一日止年度之有關租金則由訂約雙方議訂。	該物業現由 貴公司用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據天津天大天財股份有限公司(「天大天財」)與天津天財網絡軟件有限公司(「天津網絡」)於二零零零年一月八日訂立之租賃協議，租金包括水電費、空調、暖氣費及管理費，一九九九年七月一日至二零零零年十二月三十一日期間之每年租金約為人民幣171,550元，而截至二零零一年十二月三十一日止年度之有關租金則由訂約雙方議訂。
- 天津網絡乃於中國成立之中外合作合營企業，由 貴公司全資附屬公司 Verified Solution Group Limited 擁有70%權益，及由天大天財擁有30%權益。