

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業於二零零七年十月三十一日的估值所編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

吾等按照閣下的指示對太平洋網絡有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)分別在中華人民共和國(「中國」)及香港所持物業進行估值。吾等確認已視察有關物業、作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零零七年十月三十一日(「估值日」)的價值向貴集團提供意見。

吾等的估值乃吾等對物業市值的意見，而根據香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「由自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

吾等的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

對中國物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，及(除另有列明者外)任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴貴集團就物業的業權所提供的意見。吾等於評估物業權益時，假設承授人擁有物業的可強制執行業權。

吾等於評估物業權益時，假設承授人或物業使用者可於各獲批之年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。

吾等的估值並無考慮各物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

貴集團租賃的物業由於不得轉讓、分租或缺乏可觀的租金利潤，因此並無商業價值。

在對物業進行評估時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)的所有規定。

吾等很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並信納其中國法律顧問天元律師事務所提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、樓宇建成日期、樓宇規格、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。隨附本估值報告所包括尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察各項物業的外部及其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未對任何屋宇設備進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳盡的現場測量，以核實該等物業的地盤及建築樓面面積，並已假設向吾等提交的文件所示面積乃屬正確。

除另有說明外，吾等無法進行詳盡的現場測量，以核實該等物業的地盤及建築樓面面積，並已假設向吾等提交的文件所示面積乃屬正確。

吾等獲提供有關所租賃物業的租約副本。然而，吾等並無查冊文件正本，以確定擁有權或核實是否存在吾等所獲副本上未載列的任何修訂，惟吾等依賴 貴集團向吾等提供有關 貴集團物業權益的資料。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

太平洋網絡有限公司
香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心2期
807室部分

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零七年十二月五日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師兼中國房地產估值師，擁有逾21年中國及香港的物業估值經驗。

估值概要

貴集團
於二零零七年
十月三十一日
現況下的應佔資本值

物業

第一類 — 貴集團於中國租用的物業

1. 中國上海市 徐匯區中漕路111號 3座306室	無商業價值
2. 中國上海市 徐匯區肇嘉浜路1117號 太平洋數碼廣場601室	無商業價值
3. 中國上海市 徐匯區肇嘉浜路1117號 太平洋數碼廣場602室	無商業價值
4. 中國上海市 浦東新區張揚路721號 太平洋數碼廣場三期542室	無商業價值
5. 中國上海市 浦東新區張揚路721號 太平洋數碼廣場三期543室	無商業價值
6. 中國北京市 海淀區海淀路52號 太平洋科技發展中心 18樓18-1室	無商業價值
7. 中國北京市 海淀區海淀路52號 太平洋科技發展中心 18樓18-2室	無商業價值
8. 中國北京市 海淀區學院路6號 富潤家園5座904室	無商業價值
9. 中國廣州市 天河區石牌西路1-7號 1103室	無商業價值
10. 中國廣州市 天河區石牌西路1-7號 1104-1105室	無商業價值
11. 中國廣州市 天河區石牌西路1-7號 1106-1107室	無商業價值
12. 中國廣州市 天河區石牌西路1-7號 G1017, G1009及G1010室	無商業價值
13. 中國廣州市 天河區石牌西路1-7號 G1108室	無商業價值
14. 中國廣州市 天河區天河東路 天暉閣東座17E室	無商業價值

貴集團
於二零零七年
十月三十一日
現況下的應佔資本值

物業

15. 中國廣州市 天河區龍口中路7號 29D室	無商業價值
16. 中國深圳市 福田區深南中路2070號 電子科技大廈C座12樓I室	無商業價值
	<hr/>
小計：	<u>無商業價值</u>

第二類 — 貴集團於香港租用的物業

17. 香港 金鐘道89號 力寶中心2期 807室部分	無商業價值
	<hr/>
小計：	<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>無商業價值</u></u>

第一類 — 貴集團於中國租用的物業

物業	概況及年期詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下的資本值 無商業價值
1. 中國上海市 徐匯區 中漕路111號 3座306室	<p data-bbox="358 322 1039 384">該物業包括一幢於二零零三年落成的28層高大樓內3樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="358 425 1039 486">該物業的面積約110.75平方米(1,192平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作住宅用途。</p> <p data-bbox="358 527 1039 660">該物業現由獨立第三方趙軍租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司，由二零零六年六月十八日至二零零八年一月十八日，為期19個月，月租人民幣4,736.80元，不包括管理費及設施服務費。</p> <p data-bbox="358 701 1039 833">根據中國法律顧問意見，該物業由趙軍、李雪嶸及趙洽坤共同擁有。他們已取得房屋所有權證，並已同意租賃該物業予廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p data-bbox="358 874 1039 936">中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門註冊，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	於二零零七年 十月三十一日 現況下的資本值 無商業價值
2. 中國上海市 徐匯區 肇嘉浜路1117號 太平洋數碼廣場 601室	<p data-bbox="358 1024 1039 1085">該物業包括一幢約於一九九三年落成的6層高商業大廈內6樓的一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="358 1126 1039 1187">該物業的面積約570平方米(6,135平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p data-bbox="358 1228 1039 1385">該物業現由上海環宇太平洋數碼諮詢有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司，由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日，為期28個月，月租人民幣59,850元，不包括其他支出。</p> <p data-bbox="358 1432 1039 1535">根據中國法律顧問意見，出租人已獲發該物業的房屋所有權證，並且有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p data-bbox="358 1575 1039 1637">中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及年期詳情	現況下的資本值
3. 中國上海市 徐匯區 肇嘉浜路1117號 太平洋數碼廣場 602室	<p>該物業包括一幢約於一九九三年落成的6層高商業大廈內6樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約30平方米(323平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由上海環宇太平洋數碼諮詢有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司實際控制的廣東太平洋互聯網信息服務有限公司，由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日，為期28個月，月租人民幣3,150元，不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見，出租人已獲發該物業的房屋所有權證，並且有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	無商業價值
4. 中國上海市 浦東新區 張揚路721號 太平洋數碼廣場 三期542室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的5層高商業大廈內5樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約20平方米(215平方呎)。 貴集團現時佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現由上海環宇太平洋數碼科技有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的全資附屬公司上海環宇太平洋信息科技有限公司，由二零零七年八月一日至二零零九年十二月三十一日，為期29個月，月租人民幣3,000元，不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見，出租人已獲發該物業的房屋所有權證，並且有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

- | <u>物業</u> | <u>概況及年期詳情</u> | |
|--|--|--------------|
| <p>5. 中國上海市
浦東新區
張揚路721號
太平洋數碼廣場
三期
543室</p> | <p>該物業包括一幢於一九九七年落成的5層高商業大廈內5樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約20平方米(215平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由上海環宇太平洋數碼科技有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的全資附屬公司上海環宇太平洋網絡科技諮詢有限公司, 由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期28個月, 月租人民幣3,000元, 不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 出租人已獲發該物業的房屋所有權證, 並且有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記, 然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p> | <p>無商業價值</p> |
| <p>6. 中國北京市
海淀區
海淀路52號
北大太平洋科技
發展中心
18樓18-1室</p> | <p>該物業包括一幢於二零零五年落成的18層高辦公室大樓內18樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約150平方米(1,615平方呎)。 貴集團現時佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業現由北京北大太平洋電子科技有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司, 由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期28個月, 月租人民幣18,000元, 不包括其他支出。</p> <p>租賃協議包含一條款, 訂明廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司可於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度, 額外租用不超過350平方米。倘該額外面積租出, 截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度月租將按下列較低者調整: (i)當時市值租金, 或(ii)現時月租的110%, 即相等於每平方米人民幣110元。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 該物業的房屋所有權證由獨立第三方北京大學持有, 北京大學將物業租賃給出租人, 允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記, 然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p> | <p>無商業價值</p> |

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及年期詳情	現況下的資本值 無商業價值
7. 中國北京市 海澱區 海澱路52號 北大太平洋科技 發展中心 18樓18-2室	<p>該物業包括一幢18層高辦公室大樓內18樓的一個辦公室單位，於二零零五年落成。</p> <p>該物業的面積約20平方米(215平方呎)。貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由北京北大太平洋電子科技有限公司(貴集團的關連人士)租賃予貴公司間接控制的廣州市太平洋廣告有限公司，由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日，為期28個月，月租人民幣2,400元，不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見，該物業的房屋所有權證由獨立第三方北京大學持有，北京大學將物業租賃給出租人，允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	
8. 中國北京市 海澱區 學院路6號 富潤家園 5座904室	<p>該物業包括一幢於二零零三年落成的27層高住宅大樓內9樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的面積約131平方米(1,410平方呎)。貴集團現時佔用作住宅用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方劉秀琴租賃予貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司，由二零零七年九月十四日至二零零八年三月十三日，為期六個月，月租人民幣6,700元，不包括雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，出租人不能提供該物業的房屋所有權證。因此會影響該租約的法律效力。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及年期詳情	現況下的資本值
9. 中國廣州市 天河區 石牌西路1-7號 1103室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的11層高商業大廈內11樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約98平方米(1,055平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由廣東太平洋電子科技廣場有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司有效控制的廣東太平洋互聯網信息服務有限公司，由二零零七年十月一日至二零零九年十二月三十一日，為期27個月，月租人民幣9,800元，不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見，該物業的房屋所有權證由獨立第三方廣州市天河區石牌街石牌村村民委員會持有，其授權的物業代理將物業租賃給出租人，允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約已在有關部門註冊，並且屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p>	無商業價值
10. 中國廣州市 天河區 石牌西路1-7號 1104-1105室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的11層高商業大廈內11樓的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約73.90平方米(795平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由廣東太平洋電子科技廣場有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司有效控制的廣州市太平洋廣告有限公司，由二零零七年十月一日至二零零九年十二月三十一日，為期27個月，月租人民幣8,500元，不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見，該物業的房屋所有權證由獨立第三方廣州市天河區石牌街石牌村村民委員會持有，其授權的物業代理將物業租賃給出租人，允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約已在有關部門註冊，並且屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及年期詳情	現況下的資本值
11. 中國廣州市 天河區 石牌西路1-7號 1106-1107室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的11層高商業大廈內11樓的兩個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約410平方米(4,413平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由廣東太平洋電子科技廣場有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司, 由二零零七年十月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期27個月, 月租人民幣32,800元, 不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 該物業的房屋所有權證由獨立第三方廣州市天河區石牌街石牌村村民委員會持有, 其授權的物業代理將物業租賃給出租人, 允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約已在有關部門註冊, 並且屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p>	無商業價值
12. 中國廣州市 天河區 石牌西路1-7號 G1017, G1009及 G1010室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的11層高大樓內10樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約270平方米(2,906平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由廣東太平洋電子科技廣場有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司, 由二零零七年十月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期27個月, 月租人民幣27,000元, 不包括其他支出。</p> <p>租賃協議包含一條款, 訂明廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司可於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度, 租用不超過350平方米的額外面積。倘租用該額外面積, 截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度月租將按下列較低者調高: (i)當時市值租金, 或(ii)現時月租的110%, 即相等於每平方米人民幣100元。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 該物業的房屋所有權證由獨立第三方廣州市天河區石牌街石牌村村民委員會持有, 其授權的物業代理將物業租賃給出租人, 允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約已在有關部門註冊, 並且屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

物業	概況及年期詳情	現況下的資本值
13. 中國廣州市 天河區 石牌西路1-7號 G1108室	<p>該物業包括一幢於一九九七年落成的11層高商業大廈內11樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約20平方米(215平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由廣東太平洋電子科技廣場有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司有效控制的廣州英鑫計算機科技交流有限公司, 由二零零七年十月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期27個月, 月租人民幣2,700元, 不包括其他支出。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 該物業的房屋所有權證由獨立第三方廣州市天河區石牌街石牌村村民委員會持有, 其授權的物業代理將物業租賃給出租人, 允許出租人出租及營運該物業。出租人有權出租該物業。該租約已在有關部門註冊, 並且屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p>	無商業價值
14. 中國廣州市 天河區 天河東路 天暉閣東座17E室	<p>該物業包括一幢於二零零零年落成的18層高住宅內17樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的面積約100.89平方米(1,086平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作住宅用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方李保山租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司, 由二零零六年十一月十三日至二零零七年十一月十二日, 為期一年, 月租5,200人民幣, 不包括管理費及雜費。</p> <p>根據中國法律顧問意見, 該物業由李保山及黎偉泉共同擁有。彼等已獲發該物業的房屋所有權證, 並同意租賃該物業予廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記, 然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p>	無商業價值

於二零零七年
十月三十一日
現況下的資本值
無商業價值

- | <u>物業</u> | <u>概況及年期詳情</u> | |
|--|--|-------|
| 15. 中國廣州市
天河區
龍口中路7號
29D室 | <p>該物業包括一幢於二零零二年落成的33層高大樓內29樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業的面積約131平方米(1,410平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作住宅用途。</p> <p>該物業現由獨立第三方楊陽租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司，由二零零七年六月十九日至二零零八年六月十八日，為期一年，月租人民幣6,300元，不包括管理費及設施服務費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，出租人已獲發該物業的房屋所有權證，並且有權出租該物業。該租約屬合法、有效、對雙方具約束力及可執行。</p> <p>中國法律顧問亦確定該租約並未在有關部門登記，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p> | |
| 16. 中國深圳市
福田區
深南中路2070號
電子科技大廈C座
12樓I室 | <p>該物業包括一幢於一九九九年落成的48層高住宅辦公室大樓內12樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的面積約124.58平方米(1,341平方呎)。 貴集團現時佔用該物業作辦公室用途。</p> <p>該物業現由深圳市中電物業管理有限公司(獨立第三方)租賃予 貴公司的間接全資附屬公司廣州太平洋電腦信息諮詢有限公司，由二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日，為期一年，月租人民幣10,589.30元，不包括管理費及設施服務費。</p> <p>根據中國法律顧問意見，出租人不能提供該物業的房屋所有權證，並有可能影響該租約的法律效力，然而不會對 貴集團的營運造成重大不利影響。</p> | 無商業價值 |

第二類 — 貴集團於香港租用的物業

		於二零零七年 十月三十一日 現況下的資本值 無商業價值	
17.	<u>物業</u> 香港 金鐘道89號 力寶中心2期 807室部分	<u>概況及年期詳情</u> 該物業包括一幢於一九八七年落成的41層高辦公室大樓內8樓的一個辦公室單位的一部分。 該物業的面積約70平方米(753平方呎)。 貴集團現時佔用作辦公室用途。 該物業現由企新有限公司(貴集團的關連人士)租賃予 貴公司的全資附屬公司太平洋網絡有限公司, 由二零零七年九月一日至二零零九年十二月三十一日, 為期28個月, 月租18,900港元(約人民幣18,000元), 不包括其他支出。	