

以下為獨立物業估值師西門(遠東)有限公司就本集團物業權益於二零零四年二月二十九日的價值而編撰的函件全文、估值概要和估值證書，以供載入本售股章程。



Sallmanns

企業估值及顧問

西
門

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓
電話: (852) 2169 6000
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示對中訊軟件集團股份有限公司(以下稱為「貴公司」)和其附屬公司(以下統稱「貴集團」)位於香港、日本和中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關諮詢及查冊，以及搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零零四年二月二十九日(「估值日」)的價值的意見。

吾等對該等物業權益的估值乃吾等所認為的公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售而可取得的最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業的性質和市況而定)妥為推銷該項權益、協商價格與條款和完成銷售；
- (c) 估值日的市況、價值水平和其他情況與任何較早假定交換合約日期相同；

(d) 不考慮具特殊興趣買家的任何追加出價；和

(e) 雙方均在知情和自願的情況下審慎交易。」

根據公開市值法，由於貴集團租用的物業權益屬短期性質、不得轉讓或分租或無可觀租金收入，故此並無商業價值。

於進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港測量師公會於二零零零年三月刊發的物業資產估值香港指引(第二版)所載的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴貴集團提供的資料，亦接納吾等接獲有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、出租和其他相關資料的意見。

吾等獲提供多份有關物業權益的租約副本，並在許可的情況下進行相關諮詢查冊。基於中國土地註冊制度的特質，吾等並無查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權或租約修訂，而依賴貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就貴集團在中國的物業權益業權有效性而提供的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業權益地盤面積是否正確，而假設吾等所獲文件和正式地盤圖則所列的地盤面積均屬真確。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等亦無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，由於吾等並無進行任何結構測量，因此未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑貴集團所提供資料的真確性，但吾等經查詢後獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充份資料，以達致知情的意見，而吾等並無理由懷疑貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所有金額均以人民幣列示。

吾等的估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此致

中國
北京市
海淀區
西直門外大街168號
騰達大廈9層
中訊軟件集團股份有限公司
董事會 台照

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

二零零四年四月二十日

附註： Paul L. Brown為特許測量師，擁有21年中國物業估值和24年香港、英國與亞太區物業估值的經驗

估值概要

第一類 – 貴集團租賃和佔用的中國物業權益

編號	物業	二零零四年 二月二十九日 現況下的公開市值 人民幣
1.	中國 北京市 海淀區 首體南路12號 2層及6層部份單位	無商業價值
2.	中國 北京市 豐台區 西客站南廣場 中色建設大廈 2層全層	無商業價值
3.	中國 北京市 西直門外大街168號 騰達大廈 9層及11層部份單位及10層01A室	無商業價值
4.	中國 河南省 鄭州市 經三路15號 廣匯國貿大廈 A座14層8號室	無商業價值
5.	中國 四川省 成都市 人民中路35號二段 四川中銀大廈 20層2009和2010室	無商業價值

編號	物業	二零零四年 二月二十九日 現況下的公開市值 人民幣
6.	中國 江西省 南昌市 北京西路88號 江信國際大廈 14層1408室	無商業價值
7.	中國 山東省 濟南市 濼源大街150號 中信廣場 11層1111室	無商業價值
8.	中國 福建省 福州市 五四路158號 環球廣場 B-8層2室	無商業價值
9.	中國 陝西省 西安市 西安國貿大廈 22層09室	無商業價值
10.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街215號 河畔花園 61號 8B室	無商業價值
11.	中國 黑龍江省 哈爾濱市 中山路93號 保利科技大廈 712室	無商業價值

編號 物業

二零零四年
二月二十九日
現況下的公開市值
人民幣

- | | | |
|-----|---|-------|
| 12. | 中國
廣東省
廣州市
天河區
天河北路183號
33層3306室 | 無商業價值 |
| 13. | 中國
天津
河西區
南京路20號
天津金皇大廈
32層01室 | 無商業價值 |
| 14. | 中國
北京南禮士路66號
建威大廈
六層601室 | 無商業價值 |
| 15. | 中國
上海
長寧區
延安西路895號
26層F室 | 無商業價值 |
| 16. | 中國
山東省
濟南市
高新區
舜華路1號
齊魯軟件園
創業廣場
4層D室 | 無商業價值 |

第二類 – 貴集團租賃和佔用的香港物業權益

編號	物業	二零零四年 二月二十九日 現況下的公開市值 人民幣
17.	香港 中環 花園道1號 中國銀行大廈25字樓 47室	無商業價值

第三類 – 貴集團租賃和佔用的日本物業權益

編號	物業	二零零四年 二月二十九日 現況下的公開市值 人民幣
18.	4th Floor Yuzan Kudan Building 4-7 Kudankita 1-chome Chiyoda-ku Tokyo Japan	無商業價值

總計： 無

估值證書

第一類 – 貴集團租賃和佔用的中國物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月
			二十九日現況下的 公開市值 人民幣
1. 中國 北京市 海淀區 首體南路12號 2層及6層 部份單位	<p>該物業為位於一幢約於一九九三年落成的7層高(包括一層地庫)辦公大樓內2層及6層的部份單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,458平方米或15,694平方呎。</p> <p>該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)根據兩份獨立租約向獨立第三者租用，租期最長至二零零六年十二月三十一日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據機械科學研究院與北京中訊訂立的租約，2層部份單位已租予北京中訊，租期由二零零四年一月一日起至二零零六年十二月三十一日止，首年月租80,000元人民幣，隨後的月租則為81,666元人民幣，包括管理費和水電費。
2. 根據機械科學研究院與北京中訊訂立的租約，6層部份單位已租予北京中訊，租期由二零零二年七月五日起至二零零四年八月三十一日止，首年年租980,000元人民幣，隨後的年租則為1,000,000元人民幣，包括管理費及水電費。
3. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；和
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
2. 中國 北京市 豐台區 西客站南廣場 中色建設大廈 2層全層	該物業為位於一幢約於一九九九年落成的13層高(包括三層地庫)辦公大樓內的2層全層。 該物業的總建築面積約為1,585平方米或17,061平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年七月一日起至二零零六年六月三十日止，為期三年。		

附註：

1. 根據中國有色金屬建設股份有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，年租1,214,902.5元人民幣，不包括一切開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的
			公開市值 人民幣
3. 中國 北京市 西直門外大街 168號 騰達大廈 9層及11層部份單 位與10層01A室	<p>該物業為位於一幢約於二零零一年落成的37層高(包括四層地庫)辦公大樓內第9層及11層的部份單位及第10層的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,482.6平方米或26,723平方呎。</p> <p>該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)根據三份獨立租約向獨立第三者租用，租期最長至二零零四年八月三十一日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據北京高嶺房地產開發有限公司與北京中訊訂立的租約，9層部份單位已租予北京中訊，租期由二零零一年七月一日起至二零零四年六月三十日止，月租25,304.4美元，包括管理費，但不包括其他開支。
2. 根據北京高嶺房地產開發有限公司與北京中訊訂立的租約，11層部份單位已租予北京中訊，租期由二零零一年十一月十五日起至二零零四年八月三十一日止，月租14,274美元，包括管理費，但不包括其他開支。
3. 根據北京高嶺房地產開發有限公司與北京中訊訂立的租約，10層一個單位已租予北京中訊，租期由二零零四年二月五日起至二零零四年八月三十一日止，月租2,776.8美元，包括管理費，但不包括其他開支。
4. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
4. 中國 河南省 鄭州市 經三路15號 廣匯國貿大廈 A座14層8號室	該物業為位於一幢約於一九九六年落成的22層高辦公大樓內第14層的一個單位。 該物業的建築面積約為80平方米或861.12平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年十一月一日起至二零零四年十月三十一日止，為期一年。		

附註：

1. 根據河南廣匯房地產開發有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，年租33,288元人民幣，不包括一切開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 有關業主無法出示有效憑證，確立其於有關該物業的絕對擁有權。因此，該租賃安排未必可對持有該物業擁有權的第三者執行。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
5. 中國 四川省 成都市 人民中路35號二段 四川中銀大廈 20層2009和2010室	該物業為位於一幢約於一九九七年落成的29層高酒店內第20層的一個單位。 該物業的總建築面積約為380平方米或4,090.32平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年八月二十三日起至二零零四年八月二十二日止，為期一年。		

附註：

1. 根據四川中銀大廈有限責任公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租17,480元人民幣，不包括管理費、水電費和其他開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 有關業主無法出示有效憑證，確立其於有關該物業的絕對擁有權。因此，該租賃安排未必可對持有該物業擁有權的第三者執行。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
6. 中國 江西省 南昌市 北京西路88號 江信國際大廈 14層1408室	該物業為位於一幢約於二零零零年落成的47層高辦公大樓內第14層的一個單位。 該物業的建築面積約為50.81平方米或546.92平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年十一月一日起至二零零四年十月三十一日止，為期一年。		

附註：

1. 根據江西省江信物業管理有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租3,455元人民幣，包括管理費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
7. 中國 山東省 濟南市 濼源大街150號 中信廣場 11層1111室	該物業為位於一幢約於一九九九年落成的13層高(包括一層地庫)辦公大樓內第11層的一個單位。 該物業的建築面積約為80平方米或861平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零四年一月一日起至二零零四年十二月三十一日止，為期一年。		

附註：

1. 根據山東中信物業管理有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，年租116,800元人民幣，包括管理費，但不包括一切其他開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
8. 中國 福建省 福州市 五四路158號 環球廣場 B-8層2室	該物業為位於一幢約於一九九九年落成的35層高辦公大樓內B-8層的一個單位。 該物業的建築面積約為126.1平方米或1,357.3平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零四年三月六日起至二零零五年三月五日止，為期一年。		

附註：

1. 根據福建省體育用品管理中心與北京中訊於二零零四年三月六日訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租5,600元人民幣，不包括管理費和一切其他開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 有關業主無法出示有效憑證，確立其於有關該物業的絕對擁有權。因此，該租賃安排未必可對持有該物業擁有權的第三者執行。
 - (b) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
9. 中國 陝西省 西安市 西安國貿大廈 22層09室	<p data-bbox="517 480 874 576">該物業為位於一幢約於一九九七年落成的32層高(包括兩層地庫)商業大樓內第22層的一個單室。</p> <p data-bbox="517 629 874 693">該物業的建築面積約為74.77平方米或805平方呎。</p> <p data-bbox="517 740 874 951">該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年十一月一日起至二零零四年十月三十一日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據西安國貿物業發展有限公司於二零零三年十月八日與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租3,140.34元人民幣，不包括管理費和水電費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；和
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
10. 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 青年大街 215號 河畔花園 61號 8B室	該物業為位於一幢約於一九九五年落成的12層高綜合大樓內第8層的一個單位。 該物業的建築面積約為155平方米或1,668平方呎。 該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年十月十一日起至二零零四年十月十二日止。	該物業現時由貴集團佔用作為職員宿舍。	無商業價值

附註：

1. 根據瀋陽市科宇電子開發公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，年租108,000元人民幣，包括一切開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；和
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
11. 中國 黑龍江省 哈爾濱市 中山路93號 保利科技大廈 712室	該物業為位於一幢約於一九九七年落成的18層高辦公大樓內第7層的一個單位。 該物業的建築面積約為48.84平方米或525.7平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年四月十五日起至二零零四年四月三十日止。		

附註：

1. 根據哈爾濱保利科技大廈有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租5,645.09元人民幣，包括管理費和一切開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；和
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
12. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路183號 33層3306室	該物業為位於一幢約於一九九六年落成的48層高商業大樓內第33層的一個單位。 該物業的建築面積約為65平方米或699.66平方呎。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值
	該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機系統(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年九月一日起至二零零五年八月三十日止。		

附註：

1. 根據廣州卓越城市房地產有限公司與北京中訊於二零零三年八月二十六日訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租6,825元人民幣，不包括一切開支。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
13. 中國 天津 河西區 南京路20號 天津金皇大廈 32層01室	<p data-bbox="517 480 877 576">該物業為位於一幢約於二零零零年落成的47層高綜合大樓內第32層的一個單位。</p> <p data-bbox="517 629 877 689">該物業的建築面積約為96.77平方米或1,041.6平方呎。</p> <p data-bbox="517 742 877 951">該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年十月一日起至二零零四年九月三十日止，為期一年。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據天津金皇房地產有限公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租8,709元人民幣，包括管理費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；和
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
14. 中國 北京南禮士路66號 建威大廈 六層601室	<p data-bbox="517 476 874 576">該物業為位於一幢約於一九九六年落成的22層高(包括三層地庫)商業大樓內第6層的一個單位。</p> <p data-bbox="517 629 874 689">該物業的總建築面積約為100.59平方米或1,083平方呎。</p> <p data-bbox="517 742 874 951">該物業由貴公司的間接全資附屬公司中訊計算機(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零三年九月一日起至二零零四年八月三十一日止，為期一年。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據北京市建院房地產開發公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租1,659.74美元，包括水電費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
15. 中國 上海 長寧區 延安西路895號 26層F室	<p data-bbox="517 476 877 576">該物業為位於一幢約於一九九八年落成的26層(包括一層地庫)高商業大樓內第26層的一個單位。</p> <p data-bbox="517 625 877 689">該物業的總建築面積約為49.36平方米或531平方呎。</p> <p data-bbox="517 738 877 951">該物業由貴公司間接全資附屬公司中訊計算機(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零四年二月二十日起至二零零五年二月二十八日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據上海申亞房地產開發公司與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，月租3,553.92元人民幣，不包括管理費和電費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 該租約乃屬有效、具約束力，並可根據中國法律執行；
 - (b) 該物業的業主有權出租該物業；
 - (c) 該物業乃向獨立第三者租用；和
 - (d) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
16. 中國 山東省 濟南市 高新區 舜華路1號 齊魯軟件園 創業廣場 4層D室	<p>該物業為位於一幢約於二零零四年落成的5層高商業大樓內第4層的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為595平方米或6,405平方呎。</p> <p>該物業由貴公司間接全資附屬公司中訊計算機(北京)有限公司(「北京中訊」)向獨立第三者租用，租期由二零零四年四月一日起至二零零七年三月三十一日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據濟南齊魯軟件園發展中心與北京中訊訂立的租約，該物業已租予北京中訊，由二零零四年四月一日至二零零五年十二月三十一日期間，每月租金為12,693.3元人民幣，隨後的月租則為21,658元人民幣，包括管理費和水電費。
2. 吾等已接獲貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就物業租約合法性而作出的法律意見，當中載有下列資料：
 - (a) 有關業主無法出示有效憑證，確立其於有關該物業的絕對擁有權。因此，該租賃安排未必可對持有該物業擁有權的第三者執行。
 - (b) 業主並無根據中國法例將租約呈交有關當局備案。由於租約未有備案登記，貴集團作為承租人可能缺乏免受第三者影響的保障。

估值證書

第二類 – 貴集團租賃和佔用的香港物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月二十九日現況下的公開市值 人民幣
17. 香港 中環 花園道1號 中國銀行大廈 25字樓47室	<p data-bbox="517 576 874 672">該物業為位於一幢約於一九八九年落成的70層高辦公大樓內25字樓的一個單位。</p> <p data-bbox="517 725 874 783">該物業的實用面積約為9.2平方米或99平方呎。</p> <p data-bbox="517 836 874 970">該物業由獨立第三者向貴公司分租該物業，租期由二零零四年二月一日起至二零零四年七月三十一日止。</p>	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據Servcorp Hong Kong Limited與貴公司訂立的分租租約，該物業已分租予貴公司，由二零零四年二月一日至二零零四年三月三十一日期間，每月租金為7,500港元，隨後的月租則為15,000港元，包括水電費。

估值證書

第三類 – 貴集團租賃和佔用的日本物業權益

物業	概況和年期	佔用詳情	二零零四年二月 二十九日現況下的 公開市值 人民幣
18. 4th Floor Yuzan Kudan Building 4-7 Kudankita 1-chome Chiyoda-ku Tokyo Japan	該物業為位於一幢約於七十年代落成的8層高辦公大樓內的4字樓全層。 該物業的總建築面積約為123.93平方米或1,334平方呎。 該物業由貴公司間接附屬公司Nihon Chushun Kabushiki Kaisha (「日本中訊」) 向獨立第三者租用，租期由二零零三年六月一日起至二零零五年五月三十一日止。	該物業現時由貴集團佔用作為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據Yuzan Fudosau Kabushiki與Nihon Chushun Kabushiki Kaisha訂立的租約，該物業已租予日本中訊，月租為337,545日圓，不包括管理費。