

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團的物業權益於二零零七年四月三十日進行估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



企業估值及顧問
www.sallmanns.com

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：

茲遵照閣下指示，對中國自動化集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港擁有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零七年四月三十日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值，乃指其市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法對第一類及第二類物業權益進行估值，並假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售及參考有關市場內可供比較的銷售交易。

就貴集團租用的第三類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，主要原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得出讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等所作的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並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安排，以便影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項；英國皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估價及估值準則》(二零零三年五月第五版)；以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年一月第一版)的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他有關事項向吾等提供的建議。

吾等已獲提供有關該等物業權益的各類業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及正式平面圖)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查閱文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等依賴 貴公司中國法律顧問一通商律師事務所就 貴集團於該等物業權益的業權有效性而提供的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業的地盤面積，但已假設交予吾等的文件及正式圖則所載的地盤面積均正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察有關物業的外部，在可能情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等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。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，亦曾尋求並獲得 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國自動化集團有限公司
董事會 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零七年六月二十八日

附註：彭樂賢為特許測量師，在中國物業估值方面擁有24年經驗，而在香港、英國及亞太地區物業估值方面則擁有27年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零七年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	中國 北京市海淀區 北四環中路229號 海泰大廈 11層1117及 1119室	6,241,000	100%	6,241,000
2.	中國 江蘇省 南京市 六合區 大廠 新華路468號 開寧鑽石星城 第一座2308及 2309室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>6,241,000</u>		<u>6,241,000</u>

第二類－ 貴集團所持有供日後發展的中國物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零七年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
3.	中國 北京市 順義區 天竺空港工業區B區一塊土地	19,028,000	100%	19,028,000
	小計：	<u>19,028,000</u>		<u>19,028,000</u>

第三類一 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

編號	物業	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零七年
				四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
4.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 第3、4及5號倉庫	無商業價值	100%	無商業價值
5.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 6號樓	無商業價值	100%	無商業價值
6.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 40號樓部分	無商業價值	100%	無商業價值
7.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 主樓的部分	無商業價值	100%	無商業價值
8.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 40號樓第2層及 第1層部分	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零零七年	貴集團 應佔權益	於二零零七年
		四月三十日 現況下的資本值 人民幣元		四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
9.	中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 49及40號樓的一部分	無商業價值	95%	無商業價值
10.	中國 廣東省 廣州 天河區 體育東路140-148號 南方證券大廈1703室	無商業價值	100%	無商業價值
11.	中國 上海市 長寧區 仙霞路317號 遠東國際大廈 1902、1903及1904室	無商業價值	100%	無商業價值
12.	中國 陝西省西安市 高新區 太白南路181號 A座第5層 C506單元	無商業價值	100%	無商業價值

編號 物業	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零七年
			四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
13. 中國 北京市 順義區 天竺出口加工區 竺園路8號 3號樓1層西段	無商業價值	100%	無商業價值
14. 中國 北京市 順義區 天竺空港工業區B區 裕華路28號 4號樓3層的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
小計：	零		零
總計：	25,269,000		25,269,000

附註：

於估值日後，貴集團與一個獨立第三方訂立一份租賃協議，以租賃香港一項物業作辦公室用途。吾等並無賦予該物業任何商業價值。請參閱第III-22頁。

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
1. 中國 北京市海淀區 北四環中路 229號 海泰大廈 11層1117及 1119室	該物業包括約於二零零零年 落成的17層高商業大廈第11 層的兩個辦公室單位。 單位的總建築面積約515.8平 方米。 該物業的獲授土地使用權自 二零零四年五月十四日起， 並於二零四九年十一月二十 五日屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	6,241,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,241,000元)

附註：

1. 根據北京市國土地資源和房屋管理局於二零零四年五月十四日發出的兩份房屋所有權證－(京房權證海其字第) 00613及00614號， 貴公司之全資附屬公司北京康吉森自動化設備技術有限責任公司(「北京康吉森」)持有總建築面積約515.8平方米的兩個單位。該兩個單位的出讓土地使用權自二零零四年五月十四日起，並於二零四九年十一月二十五日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 北京康吉森已合法擁有該物業之房屋所有權。
 - ii. 該物業已抵押。於抵押期內，該物業未經承按人的書面准許下，北京康吉森無權將該物業轉讓、出租、抵押及以其他方式出售。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
2. 中國 江蘇省 南京市 六合區 大廠 新華路468號 開寧鑽石星城 第一座2308及 2309室	該物業包括約於二零零六年 落成的30層高大廈第23層的 兩個住宅單位。 該等單位的總建築面積約 232.48平方米。 該物業的獲授土地使用權自 二零零三年一月二十八日 起，並於二零七二年十一月 十八日屆滿。	該物業現由 貴集團 佔用作職工宿舍。	無商業價值

附註：

1. 貴公司的全資附屬公司北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「北京康吉森」）與南京開寧房地產開發有限責任公司（「賣方」）於二零零六年二月十日訂立兩份買賣協議，購入總建築面積為232.48平方米的兩個單位，總代價為人民幣787,177.28元。賣方已取得物業所建土地的有關出讓土地使用權，年期由二零零三年一月二十八日起至二零七二年十一月十八日屆滿。
2. 如 貴公司所告知，所有合約代價人民幣787,177.28元已全數付清，而有關業權證書正在辦理中。
3. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考之用，吾等認為假設獲得一切相關業權證書及該物業可自由轉讓，該物業於估值日的資本值應為人民幣814,000元。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該等購買協議為有效並可強制執行。
 - ii. 北京康吉森辦理該房屋所有權證應無法律障礙。
 - iii. 北京康吉森可於取得房屋所有權證前佔用該物業。

估值證書

第二類一 貴集團於中國持有供日後發展的物業權益

			於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 北京市 順義區 天竺 空港工業區B區 一塊土地	該物業包括持作未來工業發展的一塊土地，地盤面積約19,435.7平方米。 該物業之工業用途之出讓土地使用權，年期至二零五六年十一月二十七日屆滿。	該物業現正空置。	19,028,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,028,000元

附註：

- 貴公司的全資附屬公司北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「甲方」）於二零零六年一月二十八日與北京空港科技園區股份有限公司（「乙方」）訂立協議，以總代價人民幣17,636,670元購入地盤面積約27,326.1平方米的一塊土地之土地使用權。

根據上述甲方、乙方及貴公司的全資附屬公司北京天竺興業軟件技術有限公司（「丙方」）或（「北京軟件」）訂立的補充協議，丙方將支付土地收購代價人民幣17,636,589元及申請該物業的土地使用權。

- 根據北京市國土資源局順義分局與北京軟件於二零零六年十一月二十八日訂立的土地使用權出讓合同——京順地出合字(2006)第28號，該物業地盤面積約19,435.7平方米的土地使用權已出讓予北京軟件，為期五十年，作工業用途，土地出讓金為人民幣1,457,678元。該地盤的開發應於二零零八年十一月三十日前完成。面積約7,890.4平方米的毗連土地（為附註1所述土地的一部份）則仍然為政府持有。
- 根據日期為二零零六年十二月十八日的京順國用(2006出)字第00203號，該地盤面積約19,435.7平方米的一塊土地的土地使用權已出讓予北京軟件，至二零五六年十一月二十七日屆滿，作工業用途，
- 如貴公司所告知，該土地將於二零零七年開始發展，及將於二零零八年完成。
- 吾等已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 北京軟件合法擁有該幅土地的土地使用權。
 - 北京軟件擁有將土地使用權佔有、轉讓、出租及抵押的權利，毋須支付任何額外土地出讓金或其他土地價款。

估值證書

第三類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
4. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 第3、4及 5號倉庫	該物業包括三座單層倉庫， 於一九八零年代落成。 該物業的建築面積約324平方 米。 該物業租予北京康吉森，年 期由二零零六年五月十八日 起至二零零八年十二月三十 一日屆滿，年租金為人民幣 40,000元(不包括管理費及水 電費)。	該物業現由 貴集團 佔用作倉庫用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司(「承租方」)於二零零七年五月八日與北京康瑞普冶金設備廠(「出租方」，一名獨立第三方)訂立租賃協議，該物業租予承租方，由二零零六年五月十八日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣40,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 此租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
5. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 6號樓	該物業包括一座單層樓宇， 於一九八零年代落成。 該物業的建築面積約198平方 米。 該物業租予北京康吉森，年 期由二零零五年八月一日起 至二零零八年十二月三十一 日屆滿，年租金為人民幣 32,000元，不包括管理費及 水電費。	該物業現由 貴集團 估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）於二零零五年七月十一日及二零零七年五月八日與北京康瑞普冶金設備廠（「出租方」，一名獨立第三方）訂立的兩份租賃協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零五年八月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，年租金為人民幣32,000元（不包括管理費及水電費）。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該等租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業租予承租方的合法權利。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
6. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 40號樓部分	該物業包括一座兩層高樓宇 第一層的部份，於一九八零 年代落成。 該物業的建築面積約282平方 米。 該物業租予北京康吉森，年 期由二零零五年八月一日起 至二零零八年十二月三十一 日屆滿，日租金為每方米人 民幣0.766元，不包括管理費 及水電費。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）於二零零五年七月七日及二零零七年五月八日與北京康瑞普冶金設備廠（「出租方」，一名獨立第三方）訂立的兩份租賃協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零五年八月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租金為每平方米人民幣0.766元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該等租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
7. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 主樓的部分	該物業包括一座六層高樓宇 第二至五層及第一層的一部 分，於一九八零年代落成。 該物業的總建築面積約2,210 平方米。 該物業租予北京康吉森，由 二零零六年五月十八日起至 二零零八年十二月三十一日 屆滿，年租金人民幣760,000 元，不包括管理費及水電 費。	該物業現時由 貴集 團佔用作辦公室及生 產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）與北京康瑞普冶金設備廠（「出租方」，一名獨立第三方）於二零零七年五月八日訂立的租賃協議，該物業租予承租方，年期由二零零六年五月十八日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，年租金人民幣760,000元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 此租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
8. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 40號樓第2層及 第1層部分	該物業為一座兩層高樓宇第 二層及第一層的部分，於一 九八零年代落成。 該物業的總建築面積約1,400 平方米。 該物業租予北京康吉森，由 二零零三年二月一日起至二 零零八年十二月三十一日屆 滿，年租金人民幣200,000 元，不包括管理費及水電 費。	該物業現時由 貴集 團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司(「承租方」)與北京康瑞普冶金設備廠(「出租方」，一名獨立第三方)於二零零三年一月一日及二零零七年五月八日訂立的兩份租賃協議，該物業租予承租方，年期由二零零三年二月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，年租金人民幣200,000元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該等租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
9. 中國 北京市 朝陽區 北苑路 五號院五區 第49及40號樓 的一部分	該物業包括兩座兩層高樓宇 於一九八零年代落成。 該物業的總建築面積約313平 方米。 該物業租予北京康吉森，由 二零零五年八月一日起至二 零零八年十二月三十一日屆 滿，日租金每平方米人民幣 0.766元，不包括管理費及水 電費。	該物業現時由 貴集 團佔用作生產用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）與北京康瑞普冶金設備廠（「出租方」，一名獨立第三方）於二零零五年七月七日和二零零七年五月八日訂立的兩份租賃協議，該物業租予承租方，年期由二零零五年八月一日起至二零零八年十二月三十一日屆滿，日租金每平方米人民幣0.766元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的擁有95%權益的附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該等租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
10. 中國 廣東省 廣州 天河區 體育東路 140-148號 南方證券 大廈1703室	該物業包括一座二十九層高辦公樓的第十七層一個辦公室單位，約於一九九九年落成。 該物業的建築面積約130.79平方米。 該物業租予北京康吉森，年期由二零零七年二月十五日起至二零零九年二月十四日屆滿，為期兩年，月租金為人民幣11,117元，不包括管理費及水電費。	該物業現由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）與開平市水口鎮大福供水廠（「出租方」，一名獨立第三方）於二零零七年一月二十三日訂立的租賃協議及一份補充協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零七年二月十五日起，為期兩年，於二零零九年二月十四日屆滿，月租金為人民幣11,117元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 此租賃協議為有效及可強制執行，而沒有相關租約登記不會對 貴集團的整體運作有重大不良影響。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租人的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
11. 中國 上海市 長寧區 仙霞路317號 遠東國際大廈 1902、1903及 1904室	該物業包括一座三十一層高 辦公樓的第十九層的三個辦 公室單位，約於一九九九年 落成。 該物業的總建築面積約 145.85平方米。 該物業租予北京康吉森，年 期由二零零六年十月十五日 起至二零零八年十月十四日 屆滿，為期兩年，月租金為 每平方米人民幣176.41元， 不包括管理費及水電費。	該物業現由 貴集團 估用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）與曾彥勛（「出租方」，一名獨立第三方）於二零零六年十月十五日訂立的租賃協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零六年十月十五日起，為期兩年，於二零零八年十月十四日屆滿，月租金為每平方米人民幣176.41元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 此租賃協議為有效及可強制執行，而沒有相關租約登記不會對 貴集團的整體運作有重大不良影響。
 - ii. 出租方擁有將該物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
12. 中國 陝西省 西安市 高新區 太白南路 181號A座 第5層 C506單元	該物業包括一座五層高綜合樓宇的第五層的一個辦公室單位，約於二零零零年落成。 該物業的建築面積約259.5平方米。 該物業租予北京康吉森，年期由二零零六年七月二十二日起至二零零八年七月二十二日屆滿，為期兩年，月租金為人民幣5,968.5元，不包括管理費及水電費。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京康吉森自動化設備技術有限責任公司（「承租方」）於二零零六年七月二十二日與甘肅祈連山水泥集團股份公司（「出租方」，一名獨立第三方）訂立的租賃協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零六年七月二十二日起，為期兩年，於二零零八年七月二十二日屆滿，年租金為人民幣5,968.5元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 此租賃協議為有效及可強制執行，而沒有相關租約登記不會對 貴集團的整體運作有重大不良影響。
 - ii. 出租方擁有將物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
13. 中國 北京市 順義區 天竺出口 加工區 竺園路8號 3號樓1層西段	該物業包括一座四層高工業樓宇第一層的一部分，約於二零零三年落成。 該物業的建築面積約1,287平方米。 該物業租予北京創康自動化，年期由二零零六年八月一日起至二零零八年七月三十一日屆滿，為期兩年，月租金為每平方米人民幣30元，不包括管理費及水電費。	該物業由 貴集團佔用作生產及附屬辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京創康自動化工程有限公司（「北京創康自動化」）（「承租方」）於二零零六年七月三十一日與北京空港科技園區股份有限公司（「出租方」，一名獨立第三方）訂立的租賃協議，該物業乃租予承租方，為期兩年，由二零零六年八月一日起至二零零八年七月三十一日屆滿，月租金為每平方米人民幣30元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業租賃協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該租賃協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣元
14. 中國 北京市 順義區 天竺空港 工業區B區 裕華路28號 4號樓3層的一 部分	該物業包括一座四層高工業樓宇的第三層的一部分，約於一九九五年落成。 該物業的建築面積約850平方米。 該物業租予北京軟件，年期由二零零六年七月一日起至二零零八年六月三十日屆滿，租金為零，而每年管理費為人民幣17,500元，不包括水電費。	該物業現由 貴集團佔用作生產及配套辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據北京天竺興業軟件技術有限公司（「北京軟件」或「承租方」）與北京空港科技園區股份有限公司（「出租方」，一名獨立第三方）訂立的兩份協議，該物業乃租予承租方，年期由二零零六年七月一日起至二零零八年六月三十日屆滿，租金為零，而每年管理費為人民幣17,500元，不包括管理費及水電費。
2. 承租方是 貴公司的全資附屬公司。
3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業協議合法性的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 該等協議為有效及可強制執行，而有關租約已完成登記。
 - ii. 出租方擁有將物業出租予承租方的合法權利。

估值證書

貴集團於估值日後在香港租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 灣仔 港灣道一號 會展廣場 辦公大樓 22樓2206室	該物業包括一座辦公大樓第22樓的一個辦公室單位，約於一九九零年落成。 該物業的建築面積約135.3平方米(1,456平方尺)。 該物業根據一項政府租約持有，自一九八五年二月十九日起為期75年。 根據該份租賃協議，該物業由De Monsa Investments Limited(一名獨立第三方)租予 貴公司，二零零七年六月二十五日起至二零零九年六月二十四日屆滿，為期兩年，月租金為港幣53,872元，不包括差餉，管理費，冷氣費及其他雜項支出，另有一免租期由二零零七年六月二十五日起至二零零七年七月二十四日屆滿。	該物業現時為空置。

附註：

1. 參閱一九九三年七月六日第UB6749541號註冊摘要，該物業的註冊業主為De Monsa Investments Limited。