

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就本集團之物業權益於二零零七年八月三十一日的估值而編製的函件、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NetDragon Websoft Inc. (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱為「貴集團」) 於中華人民共和國 (「中國」) 及美國擁有權益的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及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八月三十一日 (「估值日」) 的資本值之意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方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物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考相關市場可資比較銷售交易。

就貴集團第二類至第四類的租用或擬租用的物業權益而言，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，主要原因為該等物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，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，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）第八章所載的全部規定，並遵照皇家特許測量師學會頒佈的《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）及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年一月第一版）內的一切規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等在若干情況下已獲 貴集團提供有關中國及美國物業的國有土地使用權證、房屋所有權證或租賃合同的副本。在可行情況下，吾等亦已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及該等物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃合同修訂（該等修訂可能未出現於吾等所接獲副本）。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問一大成律師事務所就 貴集團對該等物業權益的所有權有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業的地盤面積的準確性，但吾等假設所獲的文件及正式地盤圖則所示的地盤面積均正確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數，吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察各項物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟在吾等視察過程中，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上的損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供資料的真確性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
夏慤道10號
和記大廈908室
NetDragon Websoft Inc.
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

二零零七年十月二十三日

附註：彭樂賢乃特許測量師，於中國物業估值方面有二十四年經驗，並於香港、英國、美國及亞太地區物業估值方面具備二十七年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

編號物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 位於六一北路西的 金源花園 1707室及2203室	1,400,000
小計：	1,400,000

第二類－ 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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
2. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路58號 851大樓 1層、2層及3層的部分	無商業價值
3. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路39號 溫泉賓館 華泉樓	無商業價值

編號物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 福建省 福州市 馬尾區 星發路8號 生產力促進中心 208及303號單位	無商業價值
5. 中國 上海市 長寧區 長寧路1027號 兆豐廣場 3501號單位	無商業價值

	小計： 無

第三類 — 貴集團於美國租用及佔用的物業權益

編號物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6. Suite 180, 21660 East Copley Dr., Diamond Bar, CA 91765 USA	無商業價值

	小計： 無

第四類－ 貴集團於中國擬租用的物業權益

編號 物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路58號 新851大樓	無商業價值
小計：	無
總計：	1,400,000

估值證書

第一類一 貴集團於中國擁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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
1. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 位於六一北路西的 金源花園 1707室及 2203室	該物業包括一幢31層高的綜合大樓17層及22層的兩個住宅單位，於一九九零年代落成。 該物業總建築面積約253.21平方米。 該物業獲授的土地使用權的年期於二零六二年九月二十八日到期，作住宅用途。	該物業現由貴集團佔用作住宅用途。	1,400,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證一榕鼓國用(2007)字第00282711723及00282712003號，福建天晴數碼有限公司獲授該物業的總分攤土地面積約20.3平方米的土地使用權，年期於二零六二年九月二十八日到期，作住宅用途。
2. 根據兩份房屋所有權證一榕房權證R字第0729024及0730925號，福建天晴數碼有限公司持有該物業的總建築面積約253.21平方米的房屋所有權。
3. 福建天晴數碼有限公司為 貴公司的一間間接全資附屬公司。
4. 根據兩份房產買賣合同，該物業總建築面積約253.21平方米已被購入，總代價為人民幣1,380,000元。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項資料：
 - (i) 貴公司已合法取得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，並有權根據業權證書所載的有效期及用途使用及佔用物業；
 - (ii) 貴公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該物業；及
 - (iii) 該物業現時並無涉及抵押及任何其他產權負擔。

估值證書

第二類一 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	於二零零七年八月三十一日現況下的資本值 人民幣
2. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路58號 851大樓 1層、2層及3層的部分	<p>該物業包括一幢三層高的辦公大樓的1層、2層及3層的部分，約於一九九一年落成。</p> <p>該物業的總租用面積約803平方米。</p> <p>該物業租予 貴集團，租期自二零零七年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，為期三年，年租金總計人民幣270,000元，不包括水費、電費及電話費。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公及研究用途。	無商業價值

附註：

- 根據 貴公司的關連方福州楊振華851生物科技股份有限公司（「出租方」）與福建天晴數碼有限公司（「承租方A」）於二零零七年五月三十日訂立的一份租賃協議（「租賃協議A」），一幢辦公大樓的1層、2層及3層的部分（總租用面積約714平方米）已租予承租方A，自二零零七年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，為期三年，年租金總計人民幣240,000元，不包括水費、電費及電話費。
- 根據福州楊振華851生物科技股份有限公司（「出租方」）與福建網龍計算機網絡信息技術有限公司（「承租方B」）於二零零七年五月三十日訂立的一份租賃協議（連同租賃協議A統稱為「租賃協議」），一幢辦公大樓的1層的部分（租用面積約89平方米）已租予承租方B，自二零零七年七月一日起至二零一零年六月三十日屆滿，為期三年，年租金總計人民幣30,000元，不包括水費、電費及電話費。
- 福建天晴數碼有限公司為 貴公司的一間間接全資附屬公司。
- 福建網龍計算機網絡信息技術有限公司透過與福建天晴數碼有限公司訂立的若干合約而成為 貴集團成員公司。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益的租賃協議的合法性作出的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項資料：
 - 出租方已經合法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，並有權出租該物業；
 - 貴公司有權使用該物業，而該物業的實際用途符合相關業權證書所列明的許可用途；
 - 租賃協議合法及有效；及
 - 租賃協議已經登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
3. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路39號 溫泉賓館 華泉樓	該物業包括一幢兩層高的辦公大樓， 約於一九九九年落成。 該物業的租用面積約2,000平方米。 該物業租予 貴集團，自二零零五年 三月二十一日起至二零零八年三月二 十一日屆滿，月租為人民幣83,300 元，不包括水費及電費。	該物業現由 貴集團佔 用作辦公用 途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方福建省溫泉賓館（「出租方」）與福建天晴數碼有限公司（「承租方」）於二零零五年三月十八日訂立的一份租賃協議（「租賃協議」），該物業已租予承租方，租期自二零零五年三月二十一日起至二零零八年三月二十一屆滿，月租為人民幣83,300元，不包括水費及電費。
2. 福建天晴數碼有限公司為 貴公司的一間間接全資附屬公司。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益的租賃協議的合法性作出的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項資料：
 - (i) 出租方有權出租該物業；
 - (ii) 貴公司有權使用該物業，而該物業的實際用途符合相關業權證書所列明的許可用途；
及
 - (iii) 租賃協議合法及有效。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
4. 中國 福建省 福州市 馬尾區 星發路8號 生產力促進中心 208及303號單位	該物業包括一幢九層高的辦公大樓2層及3層的兩個辦公單位，約於二零零二年落成。 該物業的總租用面積約350平方米。 該物業租予 貴集團，自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止屆滿，為期一年，月租總計人民幣3,500元，不包括水費及電費。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方福州開發區火炬高新技術創業園有限公司（「出租方」）與福建天晴數碼有限公司（「承租方A」）於二零零七年一月一日訂立的一份租賃協議（「租賃協議A」），208號單位（租用面積約250平方米）已租予承租方A，自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日屆滿，為期一年，月租為人民幣2,500元，不包括水費及電費。
2. 根據福州開發區火炬高新技術創業園有限公司（「出租方」）與福建網龍計算機網絡信息技術有限公司（「承租方B」）於二零零七年一月一日訂立的一份租賃協議（連同租賃協議A統稱為「租賃協議」），303號單位（租用面積約100平方米）已租予承租方B，自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日屆滿，為期一年，月租為人民幣1,000元，不包括水費及電費。
3. 福建天晴數碼有限公司為 貴公司的一間間接全資附屬公司。
4. 福建網龍計算機網絡信息技術有限公司透過與福建天晴數碼有限公司訂立的若干合約而成為 貴集團成員公司。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益的租賃協議的合法性作出的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項資料：
 - (i) 出租方已經合法取得該物業的房屋所有權證，有權出租該物業；
 - (ii) 貴公司有權使用該物業，而該物業的實際用途符合相關業權證書所列明的許可用途；
 - (iii) 租賃協議合法及有效；及
 - (iv) 租賃協議已經登記。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
5. 中國 上海市 長寧區 長寧路1027號 兆豐廣場 3501號單位	該物業包括一幢四十二層高的樓宇35層的一個辦公單位，約於二零零二年落成。 該物業的建築面積約257.3平方米。 該物業租予 貴集團，自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，月租人民幣28,174.4元，不包括電費。	該物業現由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據獨立第三方上海多媒體產業園發展有限公司（「出租方」）與上海天坤數碼科技有限公司（「承租方」）於二零零六年七月二十一日訂立的一份租賃協議（「租賃協議」），該物業已租予承租方，自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，月租為人民幣28,174.4元，不包括電費。
2. 上海天坤數碼科技有限公司透過與福建天晴數碼有限公司及福建網龍計算機網絡信息技術有限公司訂立的若干合約而成為 貴集團成員公司。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益的租賃協議的合法性作出的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項資料：
 - (i) 出租方已經合法取得該物業的房地產權證，有權出租該物業；
 - (ii) 貴公司有權使用該物業，而該物業的實際用途符合相關業權證書所列明的許可用途；及
 - (iii) 租賃協議合法及有效。

估值證書

第三類－ 貴集團於美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 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
6. Suite180, 21660 East Copley Dr., Diamond Bar, CA 91765 USA	該物業包括一幢三層高的辦公大樓的一個辦公單位，約於一九八八年落成。 該物業的出租面積約223.52平方米(2,406平方尺)。	該物業現由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- 根據獨立第三方Muller-Rock 2 Gateway, LLC及Muller-Ing-Gateway, LLC(「出租方」)與一家在美國加州註冊成立的公司NetDragon Websoft Inc.(「NetDragon (USA)」)(「承租方」)於二零零七年五月二十二日訂立的一份租賃合同(「租賃合同」)，該物業已租予承租方，自二零零七年八月一日起至二零一二年九月三十日屆滿，年租自二零零七年八月一日起至二零零八年七月三十一日止為69,292.8美元，自二零零八年八月一日起至二零零九年七月三十一日止為72,180美元，自二零零九年八月一日起至二零一零年七月三十一日止為75,067.2美元，自二零一零年八月一日起至二零一一年七月三十一日止為77,954.4美元，及自二零一一年八月一日起至二零一二年九月三十日止為81,130.32美元。
- NetDragon (USA)為在英屬處女群島成立的NetDragon Websoft Inc.的全資附屬公司。

估值證書

第四類一 貴集團於中國擬租用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣
7. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 溫泉支路58號 新851大樓	該物業包括一幢 貴集團擬租用的辦公大樓。 該物業的樓面面積約4,200平方米。 該物業將租予 貴集團，為期三年，月租人民幣每平方米36元，不包括水費、電費及電話費。	該物業現時為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴公司的關連方福州楊振華851生物工程技術研究開發有限公司（「出租方」）與福建網龍計算機網絡信息技術有限公司（「承租方」）訂立的意向書，出租方及承租方均同意於該物業取得消防合格證書後，向承租方出租樓面面積約4,200平方米的物業，租期為三年，月租為每平方米人民幣36元，不包括水費、電費及電話費。
2. 福建網龍計算機網絡信息技術有限公司透過與福建天晴數碼有限公司訂立的若干合約而成為 貴集團成員公司。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就物業權益的租賃協議的合法性作出的法律意見，當中載有（其中包括）下列各項資料：
 - (i) 出租方於物業取得消防合格證書及業權證書後有權出租該物業；及
 - (ii) 意向書屬合法及有效。