

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就本集團所持物業於二零零七年六月三十日進行估值而編撰以供載入本招股章程的函件、估值概要及估值證書全文。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，評估金山軟件有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（下稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）及日本物業權益之價值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必須之其他資料，藉此向閣下提供吾等就有關物業權益於二零零七年六月三十日（「估值日」）之公平市值之意見。

本函件乃吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，以及說明吾等所作出之假設、物業權益之業權及限制條件。

估值基準

吾等乃按市值對各項有關物業進行估值。所謂市值，就吾等之定義，乃指「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上合理獲得的最高售價及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估值尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士所授予的特別代價或優惠；或任何特殊價值因素。物業市值的估計並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

估值方法

就第一組物業權益而言，吾等已採納市場估值法，對實際銷售變現價格或可比較物業之

市價資料作出比較。吾等會就各物業權益之所有各別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、質素及地點相似之可比較物業，以對其資本值作出公平比較。

由於第二組及第三組由 貴集團所租賃的物業權益不得轉讓、分租或缺乏可觀租金利潤，故該等物業權益並無商業價值。

假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售其物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益價值。此外，吾等在估值時假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。吾等亦假設，除非另有所述，物業權益可於所賦予之整段各別未屆滿的限期內，在並無產生任何費用或付款的情況下，在公開市場出售及轉售。

吾等進行估值時，並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設所有物業權益概無涉及任何可影響租值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就於中國根據長期土地使用權所持有的物業權益而言，吾等已假設該等物業權益擁有人可於各別土地使用權的年期屆滿前的整段期內不受干預地自由使用物業權益。

吾等假設所有建於或即將建於該土地的的樓宇及建築物已獲有關政府當局發出所有同意書、批文及許可證。此外，吾等已假設，除另有所述，所有建於該土地上的樓宇及建築物均由業主持有或獲允許由業主佔用。

吾等並未就第一類物業權益進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合作進一步發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，以及於建築期內將並不會產生任何額外支出或延誤而編製。

除估值證書已經指明、界定及認為之並不一致，否則吾等假設所有適用之分區及土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，吾等假設土地使用及維修範圍均並無超過物業權益所指範圍，且無任何侵用或侵佔現象，惟估值證書另有指明者除外。

各物業之其他特定假設及保留意見(如有)已於各物業估值證書之附註內載列。

業權查冊

吾等已獲提供有關 貴集團於中國持有的物業是否存在權益的多項業權文件副本。然而，吾等並無調查文件正本，以核實業權或核實任何修訂而並無出現於交付予吾等之文件上。在吾等就 貴集團中國物業權益業權進行估值時，吾等在一定程度上依賴 貴集團所給予的資料及其中國法律顧問方達律師事務所所提供的法律意見。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考，吾等並不就本函件及估值證書所載之物業權益合法業權之法律事宜承擔任何責任。

限制條件

吾等在一定程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團在法定通知、地役權、年期、佔用、地盤及建築面積及所有其他有關事項上給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，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，以達致知情意見。

吾等曾視察列於隨附估值證書中之物業權益之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業權益有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合建議發展進行實地調查，亦無進行任何考古、生態或環境測量。吾等編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

在編製吾等之估值報告時，吾等已遵守公司條例(32章)附表3第34(2)、(3)條、由香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、英國皇家特許測量師學會於二零零三年五月出版之《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》(第五版)及香港測量師學會於二零零五年出版之物業估值準則(第一版)所載之一切規定。

除另有指明者外，本報告內所列款額均以人民幣(「人民幣」)列賬。

隨函附奉吾等編製之估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國北京市
金山軟件有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
陳勁翔
MRICS MHKIS CREA CFA
謹啟

二零零七年九月二十四日

附註：陳勁翔為特許估值測量師及註冊專業測量師，於中國及日本物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

第一組 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 六月三十日 現況下的 資本值 <hr/> (人民幣)
1. 於中國珠海市吉大景山路蓮山巷8號的土地	8,900,000

第二組 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 六月三十日 現況下的 資本值 <hr/>
2. 中國北京市海淀區北四環中路238號 柏彥大廈1401至1403室、1405至1408室、19層至21層	無商業價值
3. 中國成都市天府大道南沿線成都高新孵化園科技財富中心3層	無商業價值
4. 中國大連市高新園區黃浦路608號	無商業價值
5. 中國珠海市吉大石花西路62號1至5層	無商業價值

第三組 — 貴集團在日本租用及佔用的物業權益

<u>編號</u> <u>物業</u>	於二零零七年 六月三十日 現況下的 資本值 <hr/>
6. 日本東京市涉谷區道玄板1丁目19番9號第一曉大廈8層	無商業價值
總計	8,900,000

估值證書

第一組 — 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值								
1. 於中國珠海市吉大景山路蓮山巷8號的土地	<p>該物業包括一塊地盤面積約為5,512.4平方米的土地。</p> <p>建議於該物業之上建造一座15層高工業綜合大樓，建議建築樓面面積約為26,076.8平方米。</p> <p>建議工業綜合大樓的建築樓面面積載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">建築樓面 面積</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面面積</td> <td style="text-align: right;">21,767.55</td> </tr> <tr> <td>地下面積</td> <td style="text-align: right;">4,309.25</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的持有期限為50年，由二零零二年一月十一日開始</p>	建築樓面 面積		(平方米)		地面面積	21,767.55	地下面積	4,309.25	<p>該物業現為空置。</p> <p>建議發展項目定於二零零七年九月十三日開始施工建造並於二零零九年竣工</p>	<p>人民幣 8,900,000元</p>
建築樓面 面積											
(平方米)											
地面面積	21,767.55										
地下面積	4,309.25										

附註：

1. 根據二零零六年十一月二十日珠海市規劃局所發出一項批文，貴公司獲准增加該物業的地積比率至4.22，上蓋面積為27.6%。
2. 根據二零零六年十一月三日珠海市規劃局所發出的建設用地規劃許可證2006用地字147號，貴集團獲許使用標的土地作建議發展用途。
3. 根據日期為二零零七年一月十一日的建設用地批准書珠海市(縣)[2007]准字第3號，貴集團獲許使用標的土地作建設用途。
4. 根據珠海市國土資源局與貴集團於二零零七年五月十一日所訂立之協議2007-005號，貴集團需就該物業作工業用途的土地使用權支付人民幣6,827,163元之額外地價，土地使用權自二零零二年一月十一日起計為期50年。
5. 根據二零零七年五月十五日珠海市規劃局所發出的建設工程規劃許可證2007建築字039號，建築樓面面積26,076.79平方米的建議物業發展工程獲准動工。
6. 吾等已獲方達律師事務所就該物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 珠海軟件已獲得該物業的房地產權證並為該物業的合法及實益擁有人。
 - b. 珠海軟件已藉轉讓方式取得該物業的土地使用權，年期由二零零六年十月至二零三九年二月十八日。根據業權證，該物業所處的土地乃作高科技工業用途。該物業不受按揭或租賃協議約束。珠海軟件有權自由轉讓、按揭、出租或以其他方式途徑出售該物業，惟須遵守現行中國法例下的法定程序。
 - c. 珠海軟件正在拆卸該物業並建議於同一幅土地上興建全新樓宇。根據珠海市國土資源局與珠海軟件訂立日期為二零零七年五月十一日的協議，該物業所在地的土地使用期限已延長至二零五二年一月十日。珠海軟件已悉數繳付該幅土地的額外地價人民幣6,827,163元並已獲取有關證書及批文，並有權於獲取施工許可證後展開建議建設工程。

估值證書

第二組 — 貴集團在中國租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年六月三十日現況下的資本值												
2. 中國北京市海澱區北四環中路238號柏彥大廈1401至1403室、1405至1408室、19層至21層	<p>該物業包括在一幢在二零零二年或相近日子落成的21層商業大廈內的7個辦公室單位及三層辦公樓面</p> <p>該物業的建築樓面面積載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1401至1403室</td> <td>605.20</td> </tr> <tr> <td>1405至1408室</td> <td>685.51</td> </tr> <tr> <td>19至21樓</td> <td>3,516.95</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,807.66</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業受三份限期至二零零九年二月二十八日的租賃協議所約束，月租金合共人民幣333,490元及每月管理費合共人民幣116,987元。</p>	建築樓面面積		(平方米)		1401至1403室	605.20	1405至1408室	685.51	19至21樓	3,516.95	總計	4,807.66	該物業由貴集團佔用為辦公室。	無商業價值
建築樓面面積															
(平方米)															
1401至1403室	605.20														
1405至1408室	685.51														
19至21樓	3,516.95														
總計	4,807.66														

附註：

- 根據二零零六年五月八日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為605.20平方米的1401至1403室於二零零六年五月八日至二零零九年二月二十八日期間出租予貴集團，月租為人民幣46,020元以及每月管理費為人民幣14,727元。
- 根據二零零五年二月二十八日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為685.51平方米的1405至1408室於二零零五年三月一日至二零零九年二月二十八日四年期間出租予貴集團，月租為人民幣52,127元以及每月管理費為人民幣16,681元。
- 根據二零零五年二月二十八日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為3,516.95平方米的19樓至21樓於二零零六年三月一日至二零零九年二月二十八日三年期間出租予貴集團，月租為人民幣235,343元以及每月管理費為人民幣85,579元。
- 吾等已獲方達律師事務所就該物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 如編號為海國字第01809號的房屋所有權證所示，該物業由北京航空航天大學擁有。
 - 該等租賃協議屬有效、法律上可強制執行，並對貴集團與北京北航科技園建設發展中心具法律約束力。根據該等租賃協議，貴集團有權佔用及使用該物業，但該等租賃協議仍未到當地各別物業租賃登記機構登記。未有登記租賃協議並不影響租賃協議的效力。然而，倘任何已租賃物業被出租予第三方而該租賃協議已辦理登記，則相關租賃協議將不能凌駕於已登記的協議。
 - 北京數字娛樂有權於二零零五年五月八日至二零零九年二月二十八日期間使用該物業的1401至1403室及於二零零五年三月一日至二零零九年二月二十八日期間使用該物業的1405至1407室；金山奇劍有權於二零零五年八月一日至二零零九年二月二十八日期間使用該物業的1408室；北京軟件有權於二零零六年三月一日至二零零九年二月二十八日期間使用該物業的19樓至21樓。

估值證書

於二零零七年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值
3. 中國成都市天府大道南沿線成都高新孵化園科技財富中心3層	<p>該物業包括在二零零四年或相近日子落成的商業綜合大樓的一層辦公樓面。</p> <p>該物業建築樓面面積約3,012.98平方米。</p> <p>該物業受兩項限期為三年的租賃協議所約束，月租合共人民幣64,974.90元及每月管理費為人民幣9,038.94元。</p>	該物業由 貴集團佔用為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零四年十二月十三日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為1,143.06平方米的303至307室於二零零五年一月三十日至二零零八年一月三十日三年期間出租予 貴集團，月租為人民幣28,576.50元以及每月管理費為3,429.18元。
2. 根據二零零四年十月二十九日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為1,869.92平方米的301至302室、308至312室於二零零五年一月八日至二零零八年一月七日三年期間由 貴集團租用，月租為人民幣36,398.40元以及每月管理費為5,609.76元。
3. 吾等已獲方達律師事務所就該物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 該物業的303室至307室由參照編號為權1028542、權1117770、權1119479、權1117772及權1090718的房屋所有權證指明；該物業的301至302室、308至312室由參照編號為權1117435、權1116143、權1028540、權1090717、權1089727、權1089675及權1099767的房屋所有權證指明。
 - b. 該等租賃協議均為有效及法律上可強制執行。根據該等租賃協議， 貴集團有權佔用及使用該物業，但該等租賃協議仍未到當地各別物業租賃登記機構登記。未有登記租賃協議並不影響租賃協議的效力。然而，倘任何已租賃物業被出租予第三方而該租賃協議已辦理登記，則相關租賃協議將不能凌駕於已登記的協議。
 - c. 成都數字娛樂於二零零五年一月三十日至二零零八年一月三十日期間有權使用該物業的303至307室，其分別由 雷文利、劉紅英、崔曉、沈洋及祝瑩擁有。成都數字娛樂及成都互動娛樂於二零零五年一月八日至二零零八年一月七日期間有權使用該物業的301至302室、308至312室，其分別由朱亞蘭、陳曦、鄒文俊及鍾文軍(308室的共同擁有人)、李華倫、楊敏、喬治剛及趙軍擁有。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值
4. 中國大連市高新 園區黃浦路608 號	該物業包括在二零零零年或相近日 子落成的一幢商業樓宇的三層辦公 樓面。 該物業的建築樓面面積約1,402.22平 方米。 該物業受一項由二零零六年一月一 日至二零零九年一月一日限期為三 年的租賃協議所約束，每月管理費 為人民幣33,653.28元。	該物業由 貴集團佔用為辦 公室。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零六年一月十一日所訂立的一項租賃協議，該物業建築樓面面積為1,402.22平方米於二零零六年一月一日至二零零九年一月一日三年期間由 貴集團租用，每月管理費為33,653.28元。根據該協議，該物業免租金。
2. 吾等已獲方達律師事務所就該等物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 大連金山於二零零六年一月一日至二零零九年一月一日期間有權使用該物業，該物業由大連高新技術產業園區動漫游產業管理辦公室分租出。
 - b. 該租賃協議屬有效、法律上可強制執行，並對 貴集團與大連高新技術產業園區動漫游產業管理辦公室具法律約束力。根據該租賃協議， 貴集團有權佔用及使用該物業。

估值證書

於二零零七年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下的資本值
5. 中國珠海市吉大石花西路62號1至5層	<p>該物業包括在一九九一年或相近日子落成的一幢七層高工業樓宇的五層樓層。</p> <p>該物業的建築樓面面積約6,163平方米。</p> <p>該物業受一項由二零零六年八月十日至二零零八年十一月九日限期為兩年零三個月的租賃協議所約束，月租為人民幣46,833元。</p>	該物業由 貴集團佔用為辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據二零零六年七月二十四日所訂立的一項租賃協議，該建築樓面面積為6,163平方米的物業於二零零六年八月十日至二零零八年十一月九日的兩年零三個月期間由 貴集團租用，月租為人民幣46,833元。
2. 吾等已獲方達律師事務所就該物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 珠海軟件於二零零六年八月十日至二零零八年十一月九日期間有權使用該物業，其由陳結擁有。
 - b. 該租賃協議屬有效、法律上可強制執行，並對 貴集團與陳結具法律約束力。根據該租賃協議， 貴集團有權佔用及使用該物業，但該租賃協議仍未到當地各別物業租賃登記機構登記。未有登記租賃協議並不影響租賃協議的效力。然而，倘任何已租賃物業被出租予第三方而該租賃協議已辦理登記，則相關租賃協議將不能凌駕於已登記的協議。

估值證書

於二零零七年
六月三十日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
6. 日本東京市 涉谷區 道玄板 1丁目19番9號 第一曉大廈8層	<p>該物業包括在一九七一年或相近日子落成的一幢商業樓宇的一層辦公室。</p> <p>該物業的建築樓面面積約137.52平方米。</p> <p>該物業受一項由二零零六年六月十五日至二零零八年六月十四日限期為兩年之租賃協議所約束，月租為644,800日圓以及每月管理費為124,800日圓。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用為辦公室。</p>	<p>無商業價值</p>

附註：

根據二零零六年六月十四日所訂立的一項租賃協議，該建築樓面面積為137.52平方米的物業於二零零六年六月十五日至二零零八年六月十四日的兩年期間由 貴集團租用，月租為644,800日圓以及每月管理費為124,800日圓。