

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司，就本集團所持有物業權益於二零零四年八月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以便載入本招股章程。



第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：2801 6100  
直線：2801 6100  
傳真直線：2530 0756

[www.fpdsavills.com](http://www.fpdsavills.com)

 International

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對直真節點控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的不同物業權益進行估值。吾等確認，吾等已作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零四年八月三十一日(「估值日」)的價值的意見。

吾等的估值乃指吾等對有關物業公開市值的意見，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下以現金代價無條件出售的最高價格的意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業性質及市況而定)對該權益作適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；
- (c) 在任何較早的假定交換合約日期的市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；

(d) 不考慮有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒布的物業資產估值指引、公司條例的適用條文，以及香港聯交所刊發的上市規則第5章及其應用指引第12項所編製。

該等物業乃由 貴集團租賃。由於禁止轉讓或分租或由於欠缺重大租金溢利及／或權益的短期性質，故並無任何商業價值。

吾等獲提供有關租賃協議的副本，連同 貴公司的中國法律顧問君合律師事務所（「中國法律顧問」）就有關物業權益提供的法律意見。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或確定是否存在並未在交予吾等的副本顯示的任何修訂文件。列入估值證書的尺寸、量度及面積均根據租賃及其他文件所載的資料，故此僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問提供的資料，並接納 貴集團就年期、租賃詳情、樓面面積及其他有關事項方面提供予吾等的意見。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。吾等亦已獲 貴集團提供足夠資料以達至知情意見。吾等亦無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

吾等曾視察各項物業的主要外貌，並在情況許可下視察隨附的估值證書中該等物業的內部。在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對該物業提供的設施進行任何測試，故無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無核實該等物業（包括其中任何廠房及設備）是否符合過渡公元二千規格，或核實該等物業任何部份之價值是否會因在任何方面未能符合過渡公元二千規格（見BSI就公元二千年問題所下定義）而受到不利影響，亦不會就此作出聲明。

除另有指明外，本估值所有款項均以人民幣列值。

謹隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

直真節點控股有限公司

代表  
第一太平戴維斯(香港)有限公司  
資深董事  
估價及諮詢顧問部  
王永霖  
土地經濟學學士  
皇家特許測量師學會會士  
香港測量師學會會士  
註冊專業產業測量師  
謹啟

二零零四年十一月八日

附註：王永霖先生為特許測量師，於香港擁有超過18年物業估值經驗，於中國擁有超過12年物業估值經驗。

## 估值概要

於二零零四年

八月三十一日

現況下的資本值

編號 物業

- |    |   |       |
|----|---|-------|
| 1. | 中國<br>北京市<br>昌平區<br>科技園區<br>超前路13號<br>263網絡集團大廈<br>2層1205室        | 無商業價值 |
| 2. | 中國<br>北京市<br>朝陽區<br>裕民路12號<br>中國國際科技會展中心<br>主樓5層<br>I、J、M、N、O及P單元 | 無商業價值 |
| 3. | 中國<br>上海市<br>盧灣區<br>復興中路593號<br>民防大廈<br>23樓02-03單元                | 無商業價值 |
| 4. | 中國<br>上海市<br>盧灣區<br>復興中路593號<br>民防大廈<br>23樓2304-2305單元            | 無商業價值 |

於二零零四年

八月三十一日

現況下的資本值

編號 物業

5.	中國 上海市 浦東新區 郭守敬路498號 浦東軟件園 A-510單元	無商業價值
6.	中國 廣州市 天河區 林和西路1號 國際貿易中心 9層D單元	無商業價值
	總計	<u>無商業價值</u>

## 估值證書

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
1.	中國 北京市 昌平區 科技園區 超前路13號 263網絡集團大廈 2層1205室	<p>該物業包括一幢高層辦公室大樓的一個辦公室單元。該物業的總建築樓面面積約30平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由 貴公司(作為承租人)按租賃合同持有，出租人為北京首都在綫科技發展股份有限公司。租期由二零零四年四月三十日至二零零四年十月三十一日。年租為人民幣24,000元(每年繳付一次，包括管理費及公共設施使用費)。於租約期滿後，承租人有優先要求延長合同的權利。</p>	該物業由 貴集團使用作註冊辦公室。	無商業價值

## 附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出(其中包括)：
  - i) 出租人已取得該物業的所有權；
  - ii) 該物業並無受任何抵押所規限；
  - iii) 租賃協議的內容為合法及有效；及
  - iv) 根據租賃協議，承租人已取得該物業的使用權。

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
2.	中國 北京市 朝陽區 裕民路12號 中國國際科技 會展中心 主樓5層 I、J、M、N、O及 P單元	該物業包括一幢約於二零零一年落成的商業/會議/辦公室綜合大樓的六個辦公室單元及各單元間的私人通道。該物業的總建築樓面面積約1,502.4平方米（16,172平方呎），（不包括該物業各單元間私人通道的面積）。	該物業由 貴集團使用 用作辦公室。	無商業價值

該物業由 貴公司（作為承租人）按預租協議及補充協議（統稱「租賃協議」）持有，北京北辰創新高科技發展有限公司為出租人。據此，該物業的租期由二零零二年六月十七日至二零零五年六月十六日。月租為每平方米13.5美元（不包括管理費及公共設施使用費每月每平方米3美元）。承租人獲授與不同的免租期，全部均已屆滿。

附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出（其中包括）：
  - i) 該物業（連同發展項目的其他單元）已被抵押，抵押期由二零零三年五月三十日至二零一零年五月二十九日。有關抵押合同不存在對 貴公司在該物業的使用權作出限制的條款；
  - ii) 於發展項目完成後，其擁有者北京北辰創新高科技城須於發展項目合法佔用前，根據中國法律申請竣工驗收。由於並未取得通過有關驗收的證書，該物業並未能合法使用。因此，該發展項目（包括該物業）的佔用者存在被有關政府部門要求終止佔用的風險；
  - iii) 租賃協議存在並不受中國法律所保護的風險；及
  - iv) 根據承租人的書面說明，該物業使用作承租人的研發部門、市場推廣部門使用，可以隨時搬遷；如果必須進行搬遷，對 貴公司的持續經營不會構成重大影響。
2. 貴集團已知會， 貴集團並無於中國北京市持有其他物業作研發用途。於中國上海市及廣州市的物業只有部分用作研發用途。

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
3.	中國 上海市 盧灣區 復興中路593號 民防大廈 23樓02-03單元	<p>該物業包括一幢高層辦公室大樓的兩個辦公室單元。該物業的總建築樓面面積約400平方米(4,306平方呎)。</p> <p>該物業由 貴公司(作為承租人)按租賃協議持有，出租人為上海銘弘經濟發展有限公司。租期由二零零三年九月二十日至二零零四年九月十九日。月租為人民幣42,066元(包括每月人民幣12,000元的管理費)。</p>	該物業由 貴集團使用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出(其中包括)：
  - i) 出租人已取得民防大廈的經營出租權及管理權；
  - ii) 該物業並無受任何抵押所規限；
  - iii) 租賃協議的內容為合法及有效；及
  - iv) 根據租賃協議，承租人已取得該物業的使用權。
2. 吾等獲指出，物業已於租約屆滿時以空置的狀態交回出租人。

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
4.	中國 上海市 盧灣區 復興中路593號 民防大廈 23樓2304-2305 單元	該物業包括一幢多層辦公室大樓的兩個辦公室單元。該物業的總建築樓面面積約200平方米(2,153平方呎)。  該物業由 貴公司(作為承租人)按租賃協議持有，出租人為上海銘弘經濟發展有限公司。租期由二零零四年四月十九日至二零零四年九月十九日。月租為人民幣19,991.5元(包括人民幣6,000元的管理費)。	該物業由 貴集團使用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出(其中包括)：
  - i) 出租人已取得民防大廈的經營出租權及管理權；
  - ii) 該物業並無受任何抵押所規限；
  - iii) 租賃協議的內容為合法及有效；及
  - iv) 根據租賃協議，承租人已取得該物業的使用權。
2. 吾等獲指出，物業已於租約屆滿時以空置的狀態交回出租人。

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	現況下的資本值
5.	中國 上海市 浦東新區 郭守敬路 498號 浦東軟件園 A-510單元	<p>該物業包括辦公室大樓的一個辦公室單元。</p> <p>該物業由 貴公司(作為承租人)按租賃協議持有，出租人為上海浦東軟件園有限公司。租期由二零零四年四月一日至二零零五年五月三十一日。於租賃期滿後，承租人有優先承租權。承租人毋須因租賃物業而繳納租金，惟須每月支付人民幣200元，以提供資訊及顧問服務等等(按不同的服務協議)。</p>	該物業由 貴集團使用作註冊辦公室。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出(其中包括)：
  - i) 出租人已取得該物業的所有權；
  - ii) 該物業並無受任何抵押所規限；
  - iii) 租賃協議的內容為合法及有效；及
  - iv) 根據租賃協議，承租人已取得該物業的使用權。

於二零零四年  
八月三十一日  
現況下的資本值

編號	物業	概述及租賃詳情	佔用詳情	無商業價值
6.	中國 廣州市 天河區 林和西路1號 廣州 國際貿易中心 9層D單元	<p>該物業包括一幢約於二零零零年落成的多層商業大樓的一個辦公室單元。該物業的總建築樓面面積約179.06平方米(1,927平方呎)。</p> <p>該物業由北京直真技術開發有限公司廣州分公司(作為承租人)按租賃協議持有，出租人為朱艷霞。租期由二零零三年七月十日至二零零四年九月九日。月租為人民幣10,939.16元(不包括管理費及公共設施使用費)。</p>	該物業由 貴集團使用作為辦公室。	

附註：

1. 中國法律顧問於其法律意見中指出(其中包括)：
  - i) 出租人已取得該物業的所有權；
  - ii) 該物業並無受任何抵押所規限；
  - iii) 租賃協議的內容為合法及有效；及
  - iv) 根據租賃協議，承租人已取得該物業的使用權。
2. 吾等獲指出，物業已於租約屆滿時以空置的狀態交回出租人。