

以下為獨立物業估值師西門（遠東）有限公司就評估本公司於中國之物業權益於二零零零年四月三十日之價值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供轉載於本招股章程。



CHARTERED SURVEYORS, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

香港
灣仔
灣仔道165-171號
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對北京北大青島環宇科技股份有限公司（「貴公司」）擁有權益之物業進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對有關物業於二零零零年四月三十日之價值之意見。

吾等對物業之物業權益之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益預期於估值之日，在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售時，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況而定）在市場進行適當推銷、協商價格及條款以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約之日之市況、價值水平及其他情況均與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在彼等知悉及在並非被逼之情況下審慎進行交易。

吾等之估值乃假定業主於公開市場將該等物業以其現存狀況求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以便提高該等物業之價值。

基於此公開市場估值法，貴公司租用及佔用之物業權益並無商業價值，主要由於屬短期租賃性質或該等權益因並無顯著之租金盈利或證明其法定業權之證據不足夠而被禁止轉讓或分租或進行其他事項。

為評估中國物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發出之創業板證券上市規則第8項應用指引所載之所有規定。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之地盤面積之準確性，惟已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所載之地盤面積乃屬正確。根據吾等對類似中國物業權益之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數，並無進行實地測量。

吾等並無調查該等物業之業權，亦無仔細檢查業權文件正本，惟吾等已獲提供租予貴公司之物業之租賃協議副本。

吾等在極大程度上倚賴貴公司所提供之資料，並接納吾等就各事項獲給予之意見，如規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、租金、地盤及樓面面積，以及所有其他有關事項。

吾等曾視察隨附之估值證書所述物業之外貌，在可能情況下亦曾視察物業內部，並獲提供吾等進行估值所需之資料。然而，吾等並無檢查其結構，惟於進行視察時，

吾等並無發現任何表面嚴重損壞。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。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮可能欠負之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真實及準確程度。吾等亦向 貴公司查詢，並獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
BSc FRICS FHKIS
謹啟

二零零零年七月二十日

附註：彭樂賢先生乃是特許測量師，彼在評估香港、中國、英國及亞太區物業方面具備豐富經驗。

估值概要

第一類－貴公司於香港租用之物業權益

於二零零零年
四月三十日
貴公司應佔
公開市值
港元

物業

- | | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 1. | 香港
中環
雲咸街8號
亞洲太平洋中心
7樓02室 | 無商業價值 |
|----|---------------------------------------|-------|

第二類－貴公司於中國租用之物業權益

- | | | |
|----|---|-------|
| 2. | 中國
北京
西城區
金融大街35號
國際企業大廈
A座17樓
1715-1717室 | 無商業價值 |
| 3. | 中國
北京
海淀區
海淀路19-1號
中成大廈
1117及1119室 | 無商業價值 |
| 4. | 中國
北京
崇文區
崇文門外大街3B號
新世界中心
北座辦公大樓
9樓16室 | 無商業價值 |

物業	於二零零零年 四月三十日 貴公司應佔 公開市值 港元
5. 中國 深圳 南山區 市高新技術工業村 R3B6廠 1樓全層	無商業價值
總計	<hr/> <hr/> <hr/> 無

估值證書

第一類－貴公司於香港租用之物業權益

於二零零零年
四月三十日
貴公司應佔
公開市值
港元

物業	概況	佔用詳情	無商業價值
1. 香港 中環 雲咸街8號 亞洲太平洋中心 7樓02室	<p>該物業為位於一座27層高辦公室大樓7樓之一個辦公室單位。該大樓約於一九九七年落成。</p> <p>該物業之總建築面積為1,608平方呎或左右。</p> <p>該物業乃由 貴公司向一獨立第三者租用，年期由二零零零年六月一日起計兩年，月租為28,944港元（不包括冷氣費、管理費、政府差餉及其他支銷）。</p>	<p>於本招股章程刊發日期，該物業由 貴公司佔用作辦公室用途。</p>	<p>無商業價值</p>

第二類－貴公司於中國租用之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 貴公司應佔 公開市值 港元
2. 中國 北京 西城區 金融大街35號 國際企業大廈 A座17樓 1715-1717室	<p>該物業為位於一座20層高辦公室大樓17樓之三間辦公室。該大樓約於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總建築面積為420.38平方米或左右。</p> <p>該物業由北京永峰貴和經貿有限公司租用之後再分租予貴公司。租期由二零零零年四月十七日起至二零零二年十二月三十一日止，月租為每平方米建築面積11.50美元。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據於一九九九年十二月二日訂立的租約，北京永峰貴和經貿有限公司（作為租戶）自北京明華置業有限公司（作為業主）租用該物業，由二零零零年一月一日起至二零零二年十二月三十一日。
2. 根據於二零零零年四月十七日訂立的轉租協議，貴公司（作為分租租戶）自北京永峰貴和經貿有限公司租用該物業，租期由二零零零年四月十七日起至二零零二年十二月三十一日。
3. 據 貴公司中國法律顧問之意見認為：
 - (i) 北京明華置業有限公司有權將該物業租予北京永峰貴和經貿有限公司。
 - (ii) 北京永峰貴和經貿有限公司有權將該物業分租予 貴公司。
 - (iii) 上述租賃及分租安排乃屬合法且具約束力。

物業	概況	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 貴公司應佔 公開市值 港元
3. 中國 北京 海澱區 海澱路19-1號 中成大廈 1117及1119室	<p data-bbox="302 385 642 526">該物業為位於一座14層高辦公室大廈11樓之兩個辦公室單位。該大廈約於一九八九年落成。</p> <p data-bbox="302 570 642 637">該物業之總建築面積大約為150平方米。</p> <p data-bbox="302 681 642 893">該物業由北京北大青鳥有限責任公司租用之後再轉讓租約予 貴公司。租期由二零零零年四月十七日起至二零零零年十一月三十日止，月租為人民幣 22,813元。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 根據於一九九九年十二月一日訂立的租約（「租約」），北京北大青鳥有限責任公司自北京中成大廈物業開發有限公司租用該物業，由一九九九年十二月一日起至二零零零年十一月三十日。
2. 根據北京北大青鳥有限責任公司與 貴公司於二零零零年四月十七日訂立之合同轉讓協議書（「合同轉讓協議書」），北京北大青鳥有限責任公司向 貴公司轉讓其在租約內之全部權利及責任。
3. 根據北京中成大廈物業開發有限公司於二零零零年四月十八日發出之同意函，北京中成大廈物業開發有限公司已確認及同意轉讓租約。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - (i) 北京中成大廈物業開發有限公司有權將該物業租予北京北大青鳥有限責任公司。
 - (ii) 北京北大青鳥有限責任公司有權將租約轉讓予 貴公司。
 - (iii) 租約及合同轉讓協議書乃具有法律效力及約束力。

於二零零零年
四月三十日
貴公司應佔
公開市值
港元

物業	概況	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 貴公司應佔 公開市值 港元
4. 中國 北京 崇文區 崇文門外大街 3B號 新世界中心 北座辦公大樓 9樓16室	<p>該物業為位於一座16層高辦公室大廈9樓之一個辦公室單位。該大廈約於一九九六年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為288.92平方米。</p> <p>該物業由北京市北大青鳥軟件系統公司租用之後再分租予 貴公司。租期由二零零零年四月十七日起至二零零二年十一月二十四日止，月租為每平方米11.0美元。</p>	該物業現時由 貴公司佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據於一九九九年十一月二十二日訂立的租約，北京市北大青鳥軟件系統公司（作為租戶）自北京崇文•新世界房地產發展有限公司及中國新世界電子有限公司（作為業主）租用該物業，由一九九九年十一月二十五日起至二零零二年十一月二十四日。
- 根據於二零零零年四月十七日訂立的轉租協議， 貴公司（作為分租租戶）自北京市北大青鳥軟件系統公司租用該物業，租期由二零零零年四月十七日起至二零零二年十一月二十四日。
- 據 貴公司之中國法律顧問意見認為：
 - 北京新世界電子有限公司及北京崇文•新世界房地產發展有限公司有權將該物業租予北京市北大青鳥軟件系統公司。
 - 北京市北大青鳥軟件公司有權將該物業分租予 貴公司。
 - 上述租賃及分租安排乃屬合法且具約束力。

物業	概況	佔用詳情	於二零零零年 四月三十日 貴公司應佔 公開市值 港元
5. 中國 深圳 南山區 市高新技術 工業村 R3B6廠 1樓全層	<p data-bbox="302 385 642 485">該物業為位於一座7層高工業大廈1樓全層。該大樓約於一九九七年落成。</p> <p data-bbox="302 536 642 596">該物業之總建築面積為546.76平方米或左右。</p> <p data-bbox="302 647 642 860">該物業由深圳市北大青鳥科技有限公司租用之後再轉讓租約予 貴公司。租期由二零零零年四月十七日起至二零零一年八月十五日止，月租人民幣16,403元。</p>	該物業現由 貴公司佔用作研究、發展及製造用途。	無商業價值

附註：

1. 根據於一九九九年八月十七日訂立的租約（「租約」），深圳市北大青鳥科技有限公司自深圳市高新技術工業村發展公司租用該物業，由一九九九年八月十六日起至二零零一年八月十五日。
2. 根據深圳市北大青鳥科技有限公司與 貴公司於二零零零年四月十七日訂立之合同轉讓協議書（「合同轉讓協議書」），深圳市北大青鳥科技有限公司向 貴公司轉讓其在租約內之全部權利及責任。
3. 根據深圳市高新技術工業村發展公司於二零零零年四月二十日發出之同意函，深圳市高新技術工業村發展公司已確認及同意轉讓租約。
4. 根據 貴公司中國法律顧問之意見：
 - (i) 深圳市高新技術工業村發展公司有權將該物業租予北京北大青鳥有限責任公司。
 - (ii) 深圳市北大青鳥科技有限公司有權將租約轉讓予 貴公司。
 - (iii) 租約及合同轉讓協議書乃具有法律效力及約束力。