

附錄四

物業估值

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團的物業權益於二零一零年四月三十日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，評估中国智能交通系统(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益價值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢與查冊及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等認為物業權益於二零一零年四月三十日(「估值日」)的市值，以供載入本文件。

吾等對各項物業權益的估值為吾等對其市值的意見，吾等定義市值為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

市值為賣方及買方在市場上分別合理取得的最佳價格及最優惠價格。該估計尤其排除因非典型融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售或任何特別價值元素有關的人士所提出的特別考慮因素或特許權等特別條款或情況而估計價格升跌的情況。對物業市場的估計並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何有關稅項。

除另有說明外，吾等估值時，已假設該等物業已於支付象徵式年度土地使用費後獲授

附錄四

物業估值

指定年期的可轉讓土地使用權，亦已結清任何應付地價。吾等亦假設物業業主擁有可於獲授的餘下年期內自由不受干擾地使用、佔用或指讓物業的有效業權。

評估 貴集團在中國持作自用或投資的第一類物業權益價值時，吾等採用直接比較法，參考市場上可供比較的交易及吾等所獲文件顯示撥充資本的收入淨額(如適用)評估物業權益。吾等已考慮有關支銷，在適當時候亦會考慮將來之租金收入潛力。

評估 貴集團於中國租用的第二類物業權益時，主要由於禁止轉讓或分租或有關租金收益微薄，故此吾等認為該等物業並無商業價值。

吾等獲 貴集團提供國有土地使用權證及房地產權證等多份業權文件副本。然而，吾等並無檢查原文件核實擁有權或所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等相當依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供有關物業業權的資料。吾等亦已接納所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤與樓面面積等及所有其他相關事項的意見。估值證書提及的尺寸、量度及面積乃基於 貴集團提供的文件資料，故僅為約數。並無進行實地測量。吾等無理由懷疑 貴集團所提供的重要估值資料是否真實準確，而且亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等已視察該等物業的外貌及(如可能)內部，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮估值的任何抵押、按揭或欠款、或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業並無任何會影響其價值的產權承擔、限制或繁重支銷。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)之規定。

除另有說明外，本報告所載的全部金額均以人民幣(「人民幣」)計算。

附錄四

物業估值

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
北京市
朝陽區
東三環北路19A號
嘉盛中心11樓
郵編：100020

中国智能交通系统(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

[●]

附註： 陳超國先生，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，為合資格估值師，擁有約25年香港物業估值經驗及約20年中國物業估值經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

於二零一零年
四月三十日
現況下資本值

編號 物業

第一類 — 貴集團於中國持作自用或投資的物業權益

1.	中國 北京市 朝陽區 東大橋路甲8號 尚都國際中心 A座1601-1603、1605-1613及1615-1616室與 地庫第一層017、019、026、028、030、077、079及158號停車位	人民幣 51,600,000元
2.	中國 北京市 海淀區 中關村東路1號院 8號樓 C2201、C2202、C2203及C2205室	人民幣 28,500,000元
3.	中國 湖南省 長沙市 車站北路 夢澤園小區紅園 2棟 101室	人民幣 3,500,000元
	小計	人民幣 83,600,000元

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

4.	中國 北京市 北京經濟技術開發區 宏達中路甲12號A105室	無商業價值
5.	中國 北京市 豐台區 西四環南路48號 B座503室	無商業價值
6.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 武珞路628號 亞貿廣場 B座 1958及1968室	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零二零年 四月三十日 現況下資本值
7.	中國 北京市 北京經濟技術開發區 宏達中路甲12號 A208室	無商業價值
8.	中國 江蘇省 宿遷市 經濟開發區發展大道西側 經濟開發區 商務中心 北側 8樓 8005及8006室	無商業價值
9.	中國 湖北省 武漢市洪山區 武黃路 葉麻店華城花園 7-2-303號	無商業價值
10.	中國 新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 長江路76號 興樂世貿廣場 25樓02半、03、04及07室	無商業價值
11.	中國 北京市 北京經濟技術開發區 宏達中路甲12號 A205室	無商業價值
12.	中國 北京市 朝陽區 東三環北路甲19號 嘉盛中心10樓1001-1003及1005-1011室、 11樓1101-1103及1105-1111室 與12樓1201-1203及1205-1211室	無商業價值
13.	中國 北京市 北京經濟技術開發區 宏達中路甲12號A203室	無商業價值

附錄四

物業估值

編號	物業	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
14.	中國 北京市 朝陽區 白家莊西里 12號樓 1-403室	無商業價值
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 一環南路一段12號 1-4-5室	無商業價值
16.	中國 四川省 成都市 武侯區 紅瓦寺 學府花園 書香榭 4D室	無商業價值
17.	中國 山東省 青島市 市南區 彰化路1號 北區 47棟 3樓	無商業價值
18.	中國 北京市 海淀區 蘇州街75號 鼎鈞大廈 4號樓 136、440、442及438室	無商業價值
19.	中國 江蘇省 宿遷市 發展大路西側 經濟開發區 商務中心 901室	無商業價值
		小計 <u>零</u>
		總計 <u>人民幣</u> <u>83,600,000元</u>

附錄四

物業估值

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作自用或投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
1.	中國 北京市 朝陽區 東大橋路甲 8號 尚都國際 中心A座 1601-1603、 1605-1613及 1615-1616室 與地庫 第一層017、 019、026、 028、030、 077、079及 158號停車位	該物業包括一幢於二零零四年落成，樓高29層的商用大樓內第16層之14個辦公室單位。 該物業辦公室部分的總建築面積約為2,615.91平方米(28,158平方呎)。 該物業亦包括該樓宇地庫第一層的8個停車位，總建築面積約為356.57平方米(3,838平方呎)。 該物業獲授土地使用權，於二零七二年九月二十八日屆滿，作辦公室及住宅用途。	根據5份租賃協議，出租部分的總建築面積約1,639.06平方米及2個停車位的總月租為人民幣148,221.48元，而該物業餘下部分為空置。	人民幣 51,600,000元

附註：

- 根據北京市國土資源局於二零零六年五月二十九日發出的14份國有土地使用權証京市朝企國用(2006出)第3650317至3650330號及北京市建設委員會於二零零六年三月二十七日發出的14份房屋所有權証京房權證市朝其字第3650317至3650330號，總建築面積約2,615.91平方米的該物業所有權及其土地使用權已授予 貴公司全資子公司北京瑞華贏科技發展有限公司(「瑞華贏科技」)。
- 根據8份房屋所有權証X京房權證朝字第699447、699522、699526、699541、699550、699556、699559及699578號，總建築面積約356.57平方米的8個停車位物業所有權已授予 貴公司全資子公司瑞華贏科技。
- 根據二零零九年十一月十六日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約314.05平方米的部分出租予獨立第三方北京中興泰富投資管理有限公司，自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣28,657.06元。
- 根據二零一零年二月十五日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約923.37平方米的部分出租予獨立第三方北京聖世眾達文化傳媒有限責任公司，自二零一零年二月十五日起至二零一三年二月二十八日屆滿，月租為人民幣81,787.50元。
- 根據二零一零年二月二十四日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約401.64平方米的部分出租予獨立第三方迪孚時代(北京)國際商業連鎖有限公司，自二零一零年三月一日起至二零一三年二月二十八日屆滿，為期3年，月租為人民幣36,796.92元。

附錄四

物業估值

- (6) 根據二零一零年三月四日訂立的租賃協議，該物業077號停車位出租予獨立第三方北京聖世眾達文化傳媒有限責任公司，自二零一零年三月四日起至二零一一年二月二十八日屆滿，月租為人民幣490元。
- (7) 根據二零一零年三月一日訂立的租賃協議，該物業030號停車位出租予獨立第三方迪孚時代(北京)國際商業連鎖有限公司，自二零一零年三月四日起至二零一一年二月二十八日屆滿，月租為人民幣490元。
- (8) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業的房屋所有權由瑞華贏科技合法擁有；
 - (ii) 該物業的辦公室部分已按揭予廣東發展銀行股份有限公司北京分行；
 - (iii) 瑞華贏科技於獲得承按人同意後有權轉讓、出租、按揭或出售該物業的辦公室部分，並可自由轉讓、出租、按揭或出售該物業餘下部分；
 - (iv) 根據《關於建議為「尚都國際中心」業主及租戶申請工商營業執照的函件》(朝房辦(2006)19號)，物業指定作辦公室之用，與現時用途相同；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 租賃協議正在辦理登記，完成該登記並無法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
2.	中國 北京市 海淀區 中關村 東路1號院 8號樓 C2201、 C2202、 C2203及 C2205室	該物業包括4個位於一幢在二零零五年落成樓高25層的商業大樓第22層之辦公室單位。 該物業總建築面積約為1,474.37平方米(15,870平方呎)。 該物業獲授土地使用權，於二零五三年十二月九日屆滿，作辦公用途。	根據租賃協議，該物業的租期於二零一零年七月七日屆滿，月租為人民幣215,281.73元。租賃已續期，於二零一二年十一月七日屆滿，且租金維持不變。	人民幣 28,500,000元

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局於二零零六年九月四日發出的4份國有土地使用權證京海國用(2006轉)第3837至3840號及北京市建設委員會於二零零六年三月三十一日發出的4份房屋所有權証京房權證海其移字第0066799、0066800、0066818及0066852號，總建築面積約1,474.37平方米的該物業所有權連同其土地使用權已授予 貴公司全資子公司北京亞邦偉業技術有限公司(「亞邦技術」)，作辦公室用途。
- (2) 根據二零零九年三月十日訂立的租賃協議，該物業出租予獨立第三方雅虎軟件研發(北京)有限公司，自二零零九年五月八日起至二零一零年七月七日屆滿，月租為人民幣215,281.73元。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業的房屋所有權由亞邦技術合法擁有；
 - (ii) 該物業已按揭予北京銀行股份有限公司；
 - (iii) 亞邦技術於獲得承按方同意後有權轉讓、出租、按揭或出售該物業；
 - (iv) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (v) 租賃協議正在辦理登記，完成該登記並無法律障礙。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下資本值
3.	中國 湖南省 長沙市車站 北路 夢澤園小區 紅園2棟 101室	該物業包括一個於二零零零年落成樓高3層的住宅項目第1層之住宅單位。 該物業的建築面積約為321.97平方米(3,466平方呎)。 該物業獲授土地使用權，於二零二零年九月十八日屆滿，作住宅用途。	該物業由 貴集團佔用作宿舍。	人民幣 3,500,000元

附註：

- (1) 根據長沙市人民政府於二零二零年三月二十九日發出的一份國有土地使用權證長國用(2010)第013177號，該物業的土地使用權已授予 貴公司全資子公司北京瑞華贏科技發展有限公司(「瑞華贏科技」)，於二零二零年九月十八日屆滿。
- (2) 根據房屋所有權證長房權證芙蓉第00645747號，總建築面積約321.97平方米物業的所有權已授予瑞華贏科技，作住宅用途。
- (3) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業的房屋所有權由瑞華贏科技合法擁有；
 - (ii) 瑞華贏科技有權自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (iii) 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國租用的物業權益

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
4.	中國 北京市 北京經濟技術開發區 宏達中路甲 12號 A105室	該物業包括一個位於一幢在二零零五年落成樓高4層大樓的第1層之單位。 該物業建築面積約為51.50平方米(554平方呎)。 該物業出租予 貴集團，自二零零九年五月二十日起至二零一零年五月十九日屆滿，為期1年，年租人民幣38,000元。租約已續期1年，二零一一年五月十九日屆滿，年租為人民幣38,000元。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京昊天佳捷科技有限公司(「昊天佳捷」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方北京逸群工程諮詢有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予昊天佳捷；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業為工業用途，而現時由 貴集團佔用作辦公室。然而，中國法律及地方行政法規並無限制物業的用途，亦無對變更物業用途施加罰款；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響昊天佳捷作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
5.	中國 北京市 豐台區 西四環南路 48號 B座503室	<p>該物業包括一個位於一幢於二十世紀九十年代落成樓高5層大樓的第5層之辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約為24.21平方米(261平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期1年，年租為人民幣20,400元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京亞邦偉業信息工程有限公司(「北京亞邦信息」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方北京祥龍物流有限公司貨場服務分公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予北京亞邦信息；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業用作辦公室，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響北京亞邦信息作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
6.	中國 湖北省 武漢市 武昌區 武珞路628號 亞貿廣場B座 1958及 1968室	<p>該物業包括兩個位於一幢在二十世紀九十年代落成樓高23層的大樓之辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為247.70平方米(2,666平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日屆滿，為期1年，月租人民幣5,300元。租賃已續期1年，二零一一年五月三十一日屆滿，月租為人民幣5,300元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方武漢辰光交通科技發展有限公司(「武漢辰光」)為 貴公司擁有51%權益的共同控制實體，租用獨立第三方湖北明澤實業發展有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予武漢辰光；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定物業用作辦公室，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響武漢辰光作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
7.	中國 北京市 北京經濟 技術開發區 宏達中路甲 12號A208室	<p>該物業包括一個位於一幢在二零零五年落成樓高5層大樓的第2層之單位。</p> <p>該物業建築面積約為46.00平方米(495平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年三月二十六日起至二零一零年三月二十五日屆滿，為期1年，年租人民幣35,000元。租約已續期1年，二零一一年五月二十五日屆滿，年租為人民幣35,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京百聯智達科技發展有限公司(「百聯智達」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方北京逸群工程諮詢有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予百聯智達；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業為工業用途而現時由 貴集團佔用作辦公室。然而，中國法律及地方行政法規並無限制物業用途，亦無對變更物業用途施加罰款；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響百聯智達作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押或第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
8.	中國 江蘇省 宿遷市 發展大道 西側 經濟開發區 商務中心 8樓北側8005 及8006室	該物業包括兩個位於一幢在二 零零八年落成樓高12層大樓之辦 公室單位。 該物業總建築面積約為60.00平 方米(646平方呎)。 該物業出租予 貴集團，自二零 零九年十一月十八日起至二零一 零年十一月十七日屆滿，為期1 年。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方江蘇智訊天成技術有限公司(「江蘇智訊天成」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方宿遷市開源房地產開發有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予江蘇智訊天成；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作商業用途，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響江蘇智訊天成作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業有按揭抵押。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
9.	中國 湖北省 武漢市 洪山區 武黃路 葉麻店 華城花園 7-2-303號	<p>該物業包括一個位於一幢在二零零一年落成樓高8層大樓之單位。</p> <p>該物業建築面積約為90.14平方米(970平方呎)。</p> <p>該物業租予 貴集團，為期3年，自二零零六年十一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，年租人民幣12,000元。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方武漢辰光交通科技發展有限公司(「武漢辰光」)為 貴公司擁有51%權益的共同控制實體，租用關連人士李天兵(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予武漢辰光；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定物業作住宅用途，而現時 貴集團佔用作辦公室。然而，中國法律及地方行政法規並無限制物業用途，亦無對變更物業用途施加罰款；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響武漢辰光作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業已抵押予中國建設銀行武漢洪山分行。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
10.	中國 新疆維吾爾 自治區 烏魯木齊市 長江路76號 興樂世貿 廣場25樓02 半、03、04 及07室	<p>該物業包括四個位於一幢在二零零四年落成樓高27層大樓的第25層之辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為474.82平方米(5,111平方呎)。</p> <p>該物業租予 貴集團，自二零一零年三月十一日起至二零一一年三月十日屆滿，為期1年，年租人民幣173,309.30元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方新疆瑞華贏機電系統技術有限公司(「新疆瑞華贏」)為 貴公司擁有51%權益的共同控制實體，租用獨立第三方新疆興樂實業有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予新疆瑞華贏；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定物業作辦公室用途，與現時用途相同；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響新疆瑞華贏作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
11.	中國 北京市 北京經濟 技術開發區 宏達中路甲 12號A205室	<p>該物業包括一個位於一幢於二零零五年落成樓高4層大樓的第2層之單位。</p> <p>該物業建築面積約為46.00平方米(495平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年五月一日起至二零一零年四月三十日屆滿，為期1年，年租為人民幣35,000元。租約已續期1年，二零一一年四月三十日屆滿，年租為人民幣35,000元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京基意爾科技發展有限公司(「北京基意爾科技」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方北京逸群工程諮詢有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予北京基意爾科技；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作工業用途，而現時 貴集團用作辦公室。然而，中國法律及地方行政法規並無限制物業用途，亦無對變更物業用途施加罰款；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響北京基意爾科技作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律效力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
12.	中國 北京市 朝陽區東三 環北路甲19 號 嘉盛中心10 樓1001-1003 及1005-1011 室、11樓 1101-1103及 1105-1111室 與12樓1201- 1203及1205- 1211室	該物業包括位於一幢於二零零八年落成樓高37層(另加四層地庫)的大樓的30個辦公室單位。 該物業的總建築面積約為7,475.85平方米(80,470平方呎)。 該物業由獨立第三方北京藍泉物業管理有限公司(「出租方」)出租予 貴集團，租期均自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，年租總額為人民幣15,250,734元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- 根據出租方與 貴公司全資子公司北京瑞華贏科技發展有限公司(「瑞華贏科技」)於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約1,383.83平方米的1001、1007、1008、1009、1010及1011室出租予瑞華贏科技，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣235,251.10元。
- 根據出租方與 貴公司全資子公司北京百聯智達科技發展有限公司(「百聯智達」)於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業建築面積約159.28平方米的1003室出租予百聯智達，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣27,077.60元。1003室中建築面積130平方米的部分已分租予成都智達威路特科技有限公司(北京分行)(由Well Score International Limited及成都威路特軟件科技有限公司分別擁有51%及49%權益)，租期自二零一零年五月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，月租為人民幣22,100元。
- 根據出租方與 貴公司全資子公司北京昊天佳捷科技有限公司(「昊天佳捷」)於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業建築面積約126.93平方米的1005室出租予昊天佳捷，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣21,578.10元。
- 根據出租方與 貴公司全資子公司北京亞邦偉業技術有限公司(「亞邦技術」)於二零零九年七月二十七日訂立的5份租賃協議，該物業總建築面積約3,569.78平方米的1002、1006、1107、1108、1109、1110、1111、1201、1206、1207、1210及1211室出租予亞邦技術，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租總額為人民幣606,862.60元。

根據北京亞邦偉業技術有限公司與關連方中國智能交通系統(控股)有限公司北京辦事處(「北京辦事處」)於二零零九年七月二十七日訂立的分租協議，該物業建築面積約41.92平方米的1108室部分分租予北京辦事處，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣7,126.40元。
- 根據出租方與 貴公司全資子公司北京亞邦偉業信息工程有限公司(「北京亞邦信息」)於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業建築面積約165.58平方米的1209室出租予北京亞邦信息，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣28,148.60元。

附錄四

物業估值

- (6) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京智訊天成技術有限公司（「智訊天成」）於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約1,296.81平方米的1101、1102、1103、1105及1106室出租予智訊天成，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣220,457.70元。
- (7) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京亞邦偉業軟件有限公司（「北京亞邦軟件」）於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業建築面積約141.92平方米的1208室出租予北京亞邦軟件，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣24,126.40元。
- (8) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京和信日晟科技有限公司（「和信日晟」）於二零零九年七月二十七日訂立的租賃協議，該物業總建築面積約631.72平方米的1202、1203及1205室出租予和信日晟，自二零零九年八月一日起至二零一二年七月三十一日屆滿，為期3年，月租為人民幣107,392.40元。
- (9) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予 貴集團；
 - (ii) 租賃協議尚未登記；
 - (iii) 租賃協議並未登記不會影響上述承租方的權利及其法定效力；
 - (iv) 附註(4)所述之分租協議正在辦理登記，完成登記並無法律障礙；
 - (v) 租賃協議及分租協議均有效、可執行且具法律效力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
13.	中國 北京市 北京經濟 技術開發區 宏達中路甲 12號A203室	<p>該物業包括一個位於一幢在二零零五年落成樓高4層大樓的第2層之單位。</p> <p>該物業建築面積約為87.00平方米(936平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年五月一日起至二零一零年四月三十日屆滿，為期1年，年租人民幣65,000元。租約已續期1年，二零一一年四月三十屆滿，年租為人民幣65,000元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京瑞華贏科技發展有限公司(「瑞華贏科技」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方北京逸群工程諮詢有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予瑞華贏科技；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業為工業用途而現時由 貴集團佔用作辦公室。然而，中國法律及地方行政法規並無限制物業用途，亦無對變更物業用途施加罰款；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響瑞華贏科技作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
14.	中國 北京市 朝陽區 白家莊西里 12號樓1-403 室	<p>該物業包括一個位於一幢在二十世紀九十年代落成樓高5層大樓的第4層之辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約為78.81平方米(848平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年七月四日起至二零一零年七月三日屆滿，為期1年，年租為人民幣4,200元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京智訊天成技術有限公司(「智訊天成」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方田仲延(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予智訊天成；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作辦公室用途，與現時用途相同；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響智訊天成作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
15.	中國 四川省 成都市 武侯區 一環南路 一段12號 1-4-5室	<p>該物業包括一個位於一幢於二十世紀九十年代落成樓高4層大樓之辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為147.60平方米(1,589平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零零九年七月二十日起至二零一二年七月十九日屆滿，為期3年，年租為人民幣36,000元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京瑞華贏科技發展有限公司(「瑞華贏科技」)為 貴公司全資子公司，租用關連方成都威路特軟件科技有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予瑞華贏科技；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作辦公室用途，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響瑞華贏科技作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
16.	中國 四川省 成都市 武侯區 紅瓦寺學府 花園書香榭 4D室	<p>該物業包括一個位於一幢於二十世紀九十年代落成樓高21層大樓之辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為149.20平方米(1,606平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，為期1年，年租為人民幣42,000元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方成都智達威路特科技有限公司(「成都威路特」)為 貴公司擁有51%權益的共同控制實體，租用獨立第三方黃念慈(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予成都威路特；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作辦公室用途，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響成都威路特作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
17.	中國 山東省 青島市 市南區 彰化路1號 [北區47棟 3樓]	<p>該物業包括一個位於一幢於一九九五年落成樓高5層大樓之辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為150.00平方米(1,615平方呎)。</p> <p>該物業出租予 貴集團，自二零一零年三月一日起至二零一一年二月二十八日屆滿，為期1年，年租為人民幣15,000元。</p>	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 承租方北京瑞華贏科技發展有限公司青島分公司(「北京瑞華贏青島分公司」)為 貴公司全資子公司，租用獨立第三方青島銀都房地產有限公司(「出租方」)的物業。
- (2) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予北京瑞華贏青島分公司；
 - (ii) 上述房屋所有權證規定該物業作辦公室用途，與現時用途一致；
 - (iii) 租賃協議尚未登記；
 - (iv) 租賃協議並未登記不會影響北京瑞華贏青島分公司作為承租人的權利及其法定效力；
 - (v) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力；及
 - (vi) 該物業並無任何按揭抵押及第三方產權負擔。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
18.	中國 北京市 海淀區 蘇州街75號 鼎鈞大廈 4號樓 136、440、 442及438室	<p>該物業包括4個位於一幢於二十世紀九十年代落成樓高6層的大樓第1層及第4層之辦公室單位。</p> <p>該物業總建築面積約為72.00平方米(775平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方北京鼎鈞信達投資管理有限公司(「出租方」)出租予 貴集團，自二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，年租為人民幣92,016元。</p>	該物業由 貴集團 估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京亞邦偉業技術有限公司(「亞邦技術」)訂立的租賃協議，該物業建築面積約16.00平方米的136室出租予亞邦技術，自二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣20,448元。
- (2) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京智訊天成技術有限公司(「智訊天成」)訂立的租賃協議，該物業建築面積約20.00平方米的438室出租予智訊天成，自二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣25,560元。
- (3) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京亞邦偉業軟件有限公司(「北京亞邦軟件」)訂立的租賃協議，該物業建築面積約16.00平方米的442室出租予北京亞邦軟件，自二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣20,448元。
- (4) 根據出租方與 貴公司全資子公司北京和信日晟科技有限公司(「和信日晟」)訂立的租賃協議，該物業建築面積約20.00平方米的440室出租予和信日晟，自二零一零年四月一日起至二零一三年三月三十一日屆滿，為期3年，年租為人民幣25,560元。
- (5) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方有權將物業租予承租方；
 - (ii) 租賃協議尚未登記；
 - (iii) 租賃協議並未登記不會影響亞邦技術、智訊天成、北京亞邦軟件及和信日晟四位承租人的權利及其法定效力；及
 - (iv) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力。

附錄四

物業估值

估值證書

編號	物業	概況及租賃詳情	估用詳情	於二零一零年 四月三十日 現況下資本值
19.	中國 江蘇省 宿遷市 發展大路 西側 經濟開發區 商務中心 901室	<p>該物業包括1個位於一幢於二零零八年落成樓高12層的大樓第9層之辦公室單位。</p> <p>該物業建築面積約為30.00平方米(323平方呎)。</p> <p>該物業由獨立第三方宿遷市開源房地產開發有限公司(「出租方」)出租予 貴集團，自二零一零年三月十日起至二零一一年三月九日屆滿。</p>	該物業由 貴集團估用作辦公用途。	無商業價值

附註：

- (1) 根據出租方與 貴公司全資實益擁有的子公司江蘇易捷科技有限公司(「江蘇易捷」)訂立的租賃協議，建築面積約30平方米的該物業出租予江蘇易捷，自二零一零年三月十日起至二零一一年三月九日屆滿，為期1年。
- (2) 吾等獲 貴集團法律顧問提供有關租賃協議合法性的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 出租方已取得該物業的房屋所有權證，並有權將物業出租予承租方；
 - (ii) 租賃協議尚未登記；
 - (iii) 租賃協議並未登記不會影響江蘇易捷作為承租人的權利及其法定效力；及
 - (iv) 租賃協議有效、可執行且具法律約束力。