

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益於二零一零年三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，以供載入本文件。



仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼 C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對直通電訊控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港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與調查，並收集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二零一零年三月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

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」。

由於貴集團租用的物業權益屬於短期租賃性質或不得轉讓或分租，又或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

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。

吾等的估值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的任何開支或稅項。除另有訂明外，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。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

於評估 貴集團根據一九九七年六月三十日前屆滿的政府租契所持香港物業權益價值時，吾等已考慮中華人民共和國政府和英國政府關於香港問題的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載規定。該等租約已獲自動續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%地租。

於評估物業權益時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的《創業板證券上市規則》第8章所載的一切規定、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會的估價及估值準則》(第六版)，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)的一切規定。

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

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件及租賃協議副本，並已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱有關文件正本以核實有關擁有權或核定有否任何修訂。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業地盤面積是否準確，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所示地盤面積均為正確。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺吋、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況和設施是否適合在其上進行任何開發。吾等在進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，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性損壞。吾等亦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實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供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意見，且無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載資料並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

物業估值

除另有說明外，本報告所載全部金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

直通電訊控股有限公司
香港
干諾道西188號
香港商業中心
3701-2、14-15室

董事會 台照

[日期]

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有27年經驗，並於香港及英國物業估值方面擁有30年經驗，在亞太地區、法國及德國亦有相關經驗。

估值證書

貴集團於香港租用及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的資本值 港元
香港 干諾道西188號 香港商業中心37樓 1、2、14及15室	<p>該物業包括位於一幢約於一九八三年落成的43層高的辦公／商業大廈37樓的4個辦公單位。</p> <p>該物業總建築面積約410.26平方米。</p> <p>該物業由天龍信息工程有限公司（一名關連人士）出租予直通電訊控股有限公司，租期由二零零九年九月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，為期28個月（另外再續期三年），月租為44,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	該物業現時由貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業的登記擁有人為天龍信息工程有限公司，見日期為一九九四年七月二日的註冊摘要編號UB6081314。
2. 根據一份租賃協議，該物業由天龍信息工程有限公司（一名關連人士）出租予直通電訊控股有限公司，租期由二零零九年九月一日起至二零一一年十二月三十一日屆滿，為期28個月（另外再續期三年），月租為44,000港元，包括差餉、地租及管理費。
3. 該物業的租賃協議已於印花稅署繳付印花稅。