

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於二零一一年十一月三十日的估值發出的函件全文及估值證書，以供載入本文件而編製。



敬啟者：

吾等按照閣下指示，對易通訊集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港所持的物業權益進行市場估值，吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團提供吾等對物業權益於二零一一年十一月三十日（「估值日期」）的價值的意見。

吾等對各物業權益的估值代表物業的市值，而根據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），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

對物業權益估值時，吾等已遵守●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）的規定。

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

所有物業乃由貴集團租賃。由於該等物業被禁止轉讓或缺乏可觀的租金收入，因此被視為並無商業價值。

附錄三

物業估值報告

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、物業憑證、樓宇規格、佔用詳情、租賃詳情、樓面面積以及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中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損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等曾前往香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，或核實任何文件有否任何修訂。所有文件及租約僅用作參考，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍九龍灣
宏照道39號
企業廣場三期30樓6、7及8室
易通訊集團有限公司

代表
戴德梁行有限公司

高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一一年●月●日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港物業估值經驗。

估值概要

於二零一一年十一月三十日
現況下的資本值
港元

物業

貴集團於香港租賃的物業

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | 香港
九龍九龍灣
宏照道39號
企業廣場三期
30樓6、7及8室。 | 無商業價值 |
| 2. | 香港
九龍九龍灣
常悅道11號
新明大廈
6樓1、2及3室。 | 無商業價值 |
| 3. | 香港
九龍九龍灣
宏冠道8號
金漢工業大廈
9樓8號工場。 | 無商業價值 |
| 4. | 香港
九龍觀塘
開源道62號
駱駝漆大廈1座及2座
1樓的所有工廠
(包括其平台)。 | 無商業價值 |
| 5. | 香港
九龍觀塘
開源道55號
開聯工業中心
1樓2號工場單位。 | 無商業價值 |

估值證書

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的資本值
1. 香港 九龍九龍灣 宏照道39號 企業廣場三期 30樓6、7及8室。	<p>該物業包括一座於二零零四年落成的41層高商業大廈30樓的三個辦公室單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為6,870平方呎(638.24平方米)，現時由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業由 貴集團租用，自二零一零年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，為期兩年，月租為103,200港元(包括差餉、地租、管理費，惟不包括所有其他水電費)。</p>	無商業價值
2. 香港 九龍九龍灣 常悅道11號 新明大廈 6樓1、2及3室。	<p>該物業包括一座於一九八五年落成的10層高(加上一層地庫)工業大廈6樓的三個工業單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為17,810平方呎(1,654.59平方米)，現時由 貴集團佔用作附屬辦公室用途及電話中心服務運作。</p> <p>該物業由 貴集團租用，自二零零九年六月一日起至二零一二年五月三十一日止，為期三年，月租為186,154.50港元(不包括差餉、地租、管理費、冷凝水費及其他支出)。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的資本值
3. 香港 九龍九龍灣 宏冠道8號 金漢工業大廈 9樓8號工場。	<p>該物業包括一座於一九八四年落成的11層高(加上一層地庫)工業大廈9樓的一個工業單位。</p> <p>該物業的實用面積約為620平方呎(57.60平方米)，現時由 貴集團佔用作倉儲用途。</p> <p>該物業由 貴集團租用，自二零一一年七月一日起至二零一三年六月三十日止，為期兩年，月租為7,800港元(包括差餉、地租及管理費)。</p>	無商業價值
4. 香港 九龍觀塘 開源道62號 駱駝漆大廈1座及2座 1樓的所有工廠 (包括其平台)。	<p>該物業包括一座於一九八一年落成的14層高(加上一層地庫)工業大廈1樓全層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為14,795平方呎(1,374.48平方米)，現時由 貴集團佔用作附屬辦公室用途及電話中心服務運作。</p> <p>該物業原先由 貴集團一間關連公司易寶互動資訊有限公司租用，自二零一零年十一月二日起至二零一三年十一月一日止，為期三年，可選擇按當前月租195,800港元(不包括差餉、地租、管理費、豁免費(如有)及其他支出)續期兩年。</p> <p>易寶互動資訊有限公司將該物業分租予 貴集團一間間接全資附屬公司易寶通訊服務有限公司，其乃分租租戶，年期自二零一零年十一月二日起至二零一三年十一月一日止。應易寶互動資訊有限公司要求，易寶通訊服務有限公司代表易寶互動資訊有限公司直接向業主支付原租賃協議項下的租金。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值報告

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的資本值
5. 香港 九龍觀塘 開源道55號 開聯工業中心 1樓2號工場單位。	<p data-bbox="568 389 1166 459">該物業包括一座於一九八五年落成的15層高(加上一層地庫)工業大廈1樓的一個工業單位。</p> <p data-bbox="568 512 1166 619">該物業的總樓面面積約為10,631平方呎(987.64平方米)，現時由 貴集團佔用作附屬辦公室用途及電話中心服務運作。</p> <p data-bbox="568 672 1166 819">該物業由 貴集團租用，租期自二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止，月租為106,310港元(不包括差餉、地租及管理費及空調費)。</p>	無商業價值