

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就 貴集團於香港及中國租用的物業於二零零九年十二月三十一日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照Z-Obee Holdings Limited(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)租賃的物業進行估值。吾等確認吾等曾視察有關物業並作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業於二零零九年十二月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等對有關物業的估值乃基於市值，市值乃指「經適當市場推銷後，自願買家與自願賣家在雙方均知情、審慎及不被脅迫的情況下於估值日期以公平交易的方式進行物業交易的估計金額」。

物業類別

於吾等的估值過程中， 貴集團的物業組合乃分以下類別：一

第一類 - 貴集團於香港租用的物業

第二類 - 貴集團於中國租用的物業

估值方法

在對 貴集團租用的物業進行估值時，吾等認為該等物業並無商業價值，原因為該等物業無法在公開市場轉讓，或租賃協議內所載禁止轉讓及／或分租或缺乏市場及可觀的租金收益。

業權調查

吾等並無就該等物業之業權進行查冊，亦無核查業權文件的正本以核實所有權或確定有否任何修訂條款並未載於交予吾等的文件副本。然而，吾等已獲提供 貴集團租用物業的租賃協議的副本。所有文件僅供參考之用。

估值假設

吾等的估值乃假設物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他可能影響物業價值類似安排的利益。

此外，並無考慮任何有關達成該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫銷售情況。

估值的考慮因素

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量或測試物業提供的任何服務。因此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。

於進行估值的過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業鑒別及其他相關資料的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的建築面積是否準確，惟假設送交吾等的文件所示的建築面積準確無誤。估值證書所載的量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等的文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦相信 貴集團證實所提供的資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料作出知情意見。

吾等進行估值時並無就物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會公告的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等已根據公認的估值程序，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載的規定進行估值。

備註

除另有訂明外，所有款額均以港元為單位，且並無就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍觀塘
開源道64號
源成中心6樓605室
Z-Obee Holdings Limited
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

高級董事
陳詠芬

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一零年二月十二日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港及中華人民共和國物業方面擁有逾17年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，在評估香港及中華人民共和國物業方面分別擁有逾17年及11年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
----	----	-----------------------------------

第一類－ 貴集團於香港租用的物業

1.	香港 九龍 觀塘 開源道64號 源成中心 6樓5室	無商業價值
小計：		零

第二類－ 貴集團於中國租用的物業

2.	中國 深圳市 南山區 高新科技園中二路 軟件園西區 14棟401室	無商業價值
3.	中國 深圳市 福田區 上步南路 佳兆業中心A1206	無商業價值

附錄三

物業估值

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
4.	中國 深圳市 寶安區 西鄉街道 九圍社區路 金崗山工業區 工業園的部分	無商業價值
5.	中國 上海市 浦東新區 商城路800號 斯米克大廈 911、912室	無商業價值
	小計：	<hr/> 零
	總計：	<hr/> <hr/> 零

估值證書

第一類－ 貴集團於香港租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的市值 港元
1.	香港九龍觀塘開源道64號源成中心6樓5室	<p>該物業包括於一九九五年落成的一幢24層高工業／辦公樓宇六樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,740平方呎(或約161.6平方米)。</p> <p>根據獨立第三方業主與Elite Link Technology Limited (稱作「Elite Link」)於二零零八年七月二十八日訂立的租賃協議，該物業租賃予Elite Link作工業／貨倉／輔助及直接關於工業或貨倉運作之辦公用途，租期由二零零八年五月十六日起至二零一零年五月十五日屆滿，為期兩年，月租金為21,750港元，不包括差餉、空調、管理費及其他支銷。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：－

根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司Elite Link。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
2.	中國 深圳市 南山區 高新科技園 中二路 軟件園西區 14棟401室	<p>該物業包括於二零零八年左右落成的一幢七層高商業樓宇四樓的一個辦公單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,132.46平方米(或約12,190平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方業主與深圳市杰特電信控股有限公司(稱作「杰特」)於二零零八年五月六日訂立的租賃協議及其補充協議，該物業租賃予杰特作研究與辦公室用途，租期由二零零八年四月二十二日起至二零一三年四月二十一日屆滿，為期五年，月租金為人民幣55,490.54元，不包括水電、衛生費及管理費。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：—

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司杰特。
2. 中國法律顧問海華永泰律師事務所於●致 貴集團的意見如下：
 - a. 租賃協議的內容及形式均符合中國相關法律及法規，且上述協議合法有效並對訂約方具有約束力；
 - b. 業主已獲得所有需由中國政府部門或任何第三方發出的授權、同意及批准，故有權租賃該物業；
 - c. 杰特於租賃期內有權合法使用及佔用該物業，而該物業現時用途符合有關租賃協議內指定的用途及並無違反中國現行法律及法規；
 - d. 租賃協議已按中國法律、法規、行政規章及地方性法規向相關部門登記備案；及
 - e. 該物業毋須受其他繁重產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的市值 港元
3.	中國 深圳市 福田區 上步南路 佳兆業中心 A1206	該物業包括於二零零七年左右落成的一幢29層高住宅／商業樓宇12樓的一個辦公單位。 該物業的總建築面積約為39.8平方米(或約428平方呎)。 根據獨立第三方業主與深圳市杰特電信控股有限公司(稱作「杰特」)於二零零八年七月二十五日訂立的租賃協議，該物業租賃予杰特作辦公室用途，租期由二零零九年八月一日起至二零一零年七月三十一日屆滿，為期一年，月租金為人民幣1,200元，不包括水電、衛生費及管理費。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：—

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司杰特。
2. 中國法律顧問海華永泰律師事務所於●致 貴集團的意見如下：
 - a. 租賃協議的內容及形式均符合中國相關法律及法規，且上述協議合法有效並對訂約方具有約束力；
 - b. 業主已獲得所有需由中國政府部門或任何第三方發出的授權、同意及批准，故有權租賃該物業；
 - c. 杰特於租賃期內有權合法使用及佔用該物業，而該物業現時用途符合有關租賃協議內指定的用途及並無違反中國現行法律及法規；
 - d. 業主持有該物業的有效業權證書，而租賃協議已登記備案；及
 - e. 該物業毋須受其他繁重產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的市值 港元
4.	中國 深圳市 寶安區 西鄉街道 九圍社區路 金崗山工業 區工業園的 部分	<p>該物業包括於二零零七年左右落成的七幢單層至五層高工業及宿舍樓宇(第一、二、三、四、A、B及C幢)。</p> <p>該物業的總建築面積約(「總建築面積」)為26,482.6平方米(或約285,059平方呎)。</p> <p>根據獨立第三方業主與 貴集團訂立的四份租賃協議，該物業乃按月租金總額人民幣357,515.6元租賃予 貴集團作多項用途，租期於二零一二年三月一日屆滿。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作工廠、宿舍及其他輔助用途。</p> <p>誠如 貴集團所述，第四幢一樓前座(總建築面積約為500平方米)已轉租予獨立第三方，租期由二零零九年六月一日起至二零一零年五月三十一日屆滿，為期一年，月租金為人民幣6,750元，不包括水電費、衛生費及管理費。</p>	無商業價值

附錄三

物業估值

附註：—

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司Max Sunny Limited（稱作「Max Sunny」）及統慶通信設備（深圳）有限公司（稱作「統慶」）。該等協議的詳情概述如下：

編號	樓宇	租戶	總建築面積 (平方米)	年期	月租金 (人民幣元)	用途
1.	第一、二及三幢一樓	Max Sunny	7,872.0	二零零七年四月十六日至 二零一二年三月一日	106,272.0	工廠
2.	第A幢(二及三樓)、第B及C幢	統慶	12,293.0	二零零七年七月十六日至 二零一二年三月一日	165,956.0	民用 (宿舍)
3.	第A幢一樓	統慶	3,117.6	二零零七年七月十六日至 二零一二年三月一日	50,087.6	商業 (食堂)
4.	第四幢一樓	統慶	3,200.0	二零零七年八月一日至 二零一二年三月一日	35,200.0	工廠
總計：			26,482.6		357,515.6	

2. 中國法律顧問海華永泰律師事務所於●致 貴集團的意見如下：
- a. 租賃協議的內容及形式均符合中國相關法律及法規，且上述協議合法有效並對訂約方具有約束力；
 - b. 業主已獲得所有需由中國政府部門或任何第三方發出的授權、同意及批准，故有權租賃該物業；
 - c. 統慶及Max Sunny於租賃期內有權合法使用及佔用該物業，而該物業現時用途符合有關租賃協議內指定的用途及並無違反中國現行法律及法規；
 - d. Max Sunny，作為香港公司，承租中國境內物業並無違反中國的法律及法規；
 - e. 租賃協議已按中國法律、法規、行政規章及地方性法規向相關部門登記備案；及
 - f. 該物業毋須受其他繁重產權負擔規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下的市值 港元
5.	中國 上海市 浦東新區 商城路800號 斯米克大廈 911、912室	該物業包括於二零零零年左右落成的一幢高層商業樓宇九樓的兩個辦公單位。 該物業的總建築面積約為246.96平方米(或約2,658平方呎)。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
		根據獨立第三方業主與上海風凌通訊技術有限公司(稱作「風凌」)於二零零九年一月十三日訂立的續租協議，該物業租賃予風凌作辦公室用途，租期由二零零九年二月十八日起至二零一零年二月十七日屆滿，為期一年，月租金為人民幣26,800元，不包括水電、氣、電話、設施、空調費及管理費。		

附註：－

1. 根據上述租賃協議，該物業的租戶為 貴公司間接全資附屬公司風凌。
2. 中國法律顧問海華永泰律師事務所於●致 貴集團的意見如下：
 - a. 租賃協議的內容及形式均符合中國相關法律及法規，且上述協議合法有效並對訂約方具有約束力；
 - b. 業主已獲得所有需由中國政府部門或任何第三方發出的授權、同意及批准，故有權租賃該物業；
 - c. 風凌於租賃期內有權合法使用該物業，而該物業現時用途符合有關租賃協議內指定的用途及並無違反中國現行法律及法規；
 - d. 業主持有該物業的有效業權證書，而租賃協議已登記備案；及
 - e. 該物業毋須受其他繁重產權負擔規限。