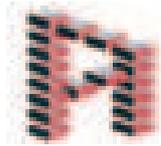


以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持有物業權益於2013年1月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本招股章程。

**Asset Appraisal Limited****中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益的估值

根據施伯樂策略有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持位於香港的物業權益（「物業」）進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於2013年1月31日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

業權

吾等已在土地註冊處進行物業的業權查冊。然而，吾等並未核實物業的所有權及是否存在可影響該等所有權的任何產權負擔。

有關物業法定所有權的所有披露僅供參考。

估值方法

吾等採用比較法進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

由於 貴集團持有的租賃權益乃不可轉讓或欠缺可觀溢利租金，故 貴集團租賃的物業無商業價值。

假設

吾等的估值假設 貴集團租賃的物業以現況於市場出售，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，以影響物業價值。

吾等估值的其他特別假設（如有）將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生的任何開支或稅項。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察物業樓宇及構築物的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法匯報所視察樓宇及構築物是否並無任何腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇裝備及設施。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

施伯樂策略有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2013年3月28日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年1月31日 現況下的市值
香港 告士打道178號 華懋世紀廣場5樓	物業包括位於31層高商業大樓5樓的整個辦公空間，該大樓約於1995年落成。 物業的建築面積約為3,500平方呎。 物業由 貴集團根據租賃協議持有，租期3年，由2010年5月14日起至2013年5月13日屆滿，每月租金為80,500港元（不包括差餉、管理費及空調費）。	物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據昌明投資有限公司（「昌明」）與施伯樂策略有限公司（「施伯樂策略」）於2010年6月4日訂立的租賃協議，施伯樂策略向昌明租賃物業為期3年，由2010年5月14日起至2013年5月13日屆滿，每月租金為80,500.00港元（不包括差餉、管理費及空調費），作辦公用途。
2. 物業的登記擁有人為獨立第三方昌明。物業乃根據政府租契持有，租期由1927年7月1日開始為期99年，可繼期99年。
3. 物業抵押予Banque Nationale De Paris，以取得一般銀行融資，請參閱日期為1997年2月5日註冊編號為UB6933164的文件。
4. 物業位於灣仔分區計劃大綱草圖S/H5/27號所劃為「商業」的區域。